

**COMUNE DI SINNAI**  
(Provincia di Cagliari)

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**PARTE SESTA**

**6.1 – NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

**TITOLO 1**\_\_\_\_\_

- ART. 1 - Oggetto delle Norme di Attuazione*
- ART. 2 - Disposizioni legislative di riferimento*
- ART. 3 - Classificazione del Comune di Sinnai*
- ART. 4 - Contenuti del Piano Urbanistico Comunale*
- ART. 5 - Strumenti di attuazione del P.U.C.*
- ART. 6 - Concessioni Edilizie Speciali – Poteri di deroga*
- ART. 7 - Edificazione delle zone omogenee C, D, F, G*

**TITOLO 2**\_\_\_\_\_

- ART. 8 - Parametri urbanistici*
- ART. 9 - Parametri edilizi*
- ART. 10 - Altre definizioni*

**TITOLO 3**\_\_\_\_\_

- ART. 11 - Definizione ed inquadramento delle zone territoriali omogenee*
- ART. 12 - Destinazione d'uso delle zone residenziali*

- ART. 13 - Zona A – Centri storici*
- ART. 14 - Zona B – Completamento urbano*
- ART. 15 - Zona C – Espansione residenziale*
- ART. 16 - Zona C1 – Centro urbano*
- ART. 17 - Zona C1a – Centro urbano*
- ART. 18 - Zona C1b – Centro urbano*
- ART. 19 - Zona C1c – Centro urbano*
- ART. 20 - Zona C2 – Centro urbano*
- ART. 21 - Zona C3 – Centro urbano*
- ART. 22 - Zona C4 – Solanas (Cuili Murvoni)*
- ART. 23 - Interventi di Edilizia Economica e Popolare*
- ART. 24 - Zona D – Commerciale ed artigianale*
- ART. 25 - Zona D1 – PIP comunale*

- ART. 26 - Zona D2 – Artigianale del Centro urbano
- ART. 27 - Zona D3.1 – Commerciale di Sinnai
- ART. 28 - Zona D3.2 – Commerciale di Solanas
- ART. 29 - Zona D3.3 – Commerciale e artigianale di Solanas
- ART. 30 - Zone E agricole – definizione e norme generali
- ART. 31 - Sotto zona E1
- ART. 32 - Sotto zona E2
- ART. 33 - Sotto zona E3
- ART. 34 - Sotto zona E4
- ART. 35 - Sotto zona E5
- ART. 36 - Sotto zona Er
- ART. 37 - Zone F turistiche – definizione e norme generali
- ART. 38 - Zona F1 – Turismo costiero (Genn’e Mari)
- ART. 39 - Zona F2 – Turismo costiero e collinare – montano (Torre delle Stelle–Solanas; Frazioni lungo la S.S. 125)
- ART. 40 - Zona F3 – Turismo costiero (Solanas – Cuili Murvoni)
- ART. 41 - Zona F4 – Turismo alberghiero Solanas
- ART. 42 - Zona F5 – Turismo alberghiero Solanas (razionalizzazione urbanistica)
- ART. 43 - Zona F6 – Turismo ricettivo all’aria aperta (Solanas)
- ART. 44 - Zona F7 – Turismo alberghiero costiero e collinare (Santa Barbara di Solanas e Burranca di San Basilio)
- ART. 45 - Zona F8 – Turismo collinare Tasonis
- ART. 46 - Zona F9 – Turismo collinare Sinnai
- ART. 47 - Zona F10 – Turismo alberghiero (Tasonis)
- ART. 48 - Zone G – Definizione e norme generali
- ART. 49 - Zona G1 – Servizi di interesse generale
- ART. 50 - Zona G2 – Verde attrezzato a parco e per lo sport
- ART. 51 - Zona G3 – Impianti tecnologici
- ART. 52 - Zona G4 – Recupero a parco di aree degradate
- ART. 53 - Zona G5 – Aree cimiteriali
- ART. 54 - Zone 2d\* - Ambiti degli interventi subordinati ad Accordo di Programma
- ART. 55 - Zone H – di salvaguardia
- ART. 56 - Zona H1 – di rispetto naturalistico
- ART. 57 - Sotto zona H1.1 – di rispetto idrogeologico
- ART. 58 - Zona H2 – di rispetto della fascia costiera
- ART. 59 - Zona H3 – di rispetto stradale
- ART. 60 - Zona H4 – di rispetto archeologico
- ART. 61 - Zona H5 – di rispetto cimiteriale
- ART. 62 - Zona H6 – di rispetto dell’abitato
  
- ART. 63 - Disposizioni particolari in materia di valutazione di impatto ambientale
- ART. 64 - Disposizioni particolari in materia di attività estrattiva di cava
- ART. 65 - Adempimenti in materia di tutela dall’inquinamento acustico
- ART. 66 - Norme di salvaguardia

## TITOLO I

### NORME GENERALI

#### **Art. 1 Oggetto delle Norme di Attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale.**

Le presenti Norme disciplinano l'uso del territorio comunale in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Le Norme di attuazione si integrano, per costituire il quadro normativo unitario del governo urbanistico del territorio, con il Regolamento Edilizio, le Norme di Indirizzo per la Pianificazione Attuativa e Programmazione dei Momenti Attuativi del P.U.C., le Norme e le Procedure per la Misurazione della Compatibilità Ambientale dei Progetti di Trasformazione Urbanistica, la Normativa per la Tutela la Valorizzazione e la Fruizione delle Zone Archeologiche.

#### **Art. 2 Disposizioni legislative di riferimento**

Le Norme di Attuazione sono definite ed approvate secondo i contenuti e nel rispetto delle seguenti disposizioni legislative:

- L. 17 agosto 1942, n.1150 – legge urbanistica – e successive modifiche ed integrazioni;
- L. 18 aprile 1962, n. 167 – norme per l'edilizia economica e popolare;
- L. 19 novembre 1968, n. 1187 – Piani regolatori generali – termini norme di salvaguardia;
- L. 22 ottobre 1971, n. 865 – modifiche ed integrazioni alle leggi n. 1150/42; n. 167/62; n. 847/64;
- L. 28 gennaio 1977, n. 10 – norme per l'edificabilità dei suoli;
- L. 08 agosto 1977, n. 513, Art. 19 – norme tecniche e costruttive;
- L. 05 agosto 1978, n. 457 – norme per l'edilizia residenziale;
- L. 06 agosto 1990, n. 223 – disciplina del sistema radiotelevisivo;
- L. 28 febbraio 1985, n. 47 – norme in materia di controllo edilizio;
- L. 24 marzo 1989, n. 122 – disposizioni in materia di parcheggi;
- L. 01 gennaio 1939, n. 1089 – tutela delle cose di interesse storico;
- L. 29 giugno 1939, n. 1497 – protezione delle bellezze naturali;
- L. 08 agosto 1985, n. 431 – tutela zone di interesse ambientale;
- L. 09 gennaio 1989, n. 13 – disposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 – T.U. leggi sanitarie;
- D. Lgs. 30 aprile 1992, n.285 – nuovo codice della strada (e successive modificazioni);
- D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 – riforma disciplina settore commercio;
- D.M. 11 marzo 1988 – norme per la progettaz. ed esecuz. delle opere di sostegno delle terre;
- L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 – norme in materia di controllo edilizio;
- L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 – legge urbanistica regionale (e successive integraz. e modificaz.);
- L.R. 01 luglio 1991, n. 20 – norme integrative alla L.R. n. 45/89;
- L.R. 30 agosto 1991, n. 32 – norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- L.R. 31 ottobre 1991, n. 35 – disciplina del settore commerciale;
- L.R. 14 maggio 1984, n. 22 – strutture ricettive alberghiere;
- L.R. 23 giugno 1998, n. 18 – nuove norme per l'esercizio dell'Agriturismo e del Turismo Rurale;
- L.R. 12 agosto 1998, n. 27 – strutture ricettive alberghiere;
- L.R. 12 agosto 1998, n. 28 – norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica;

L.R. 13 ottobre 1998, n. 29 – norme per la tutela e la valorizzazione dei centri storici della Sardegna;  
 D.P.G.R. 1 agosto 1977, n. 9743/271 – disciplina per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici;  
 D.P.G.R. 6 agosto 1993, n. 278 – norme di attuazione del P.T.P. n. 13 della Sardegna;  
 D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228 – Direttive per le Zone Agricole;  
 D.A.EE.LL.F.U. 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Decreto Floris) – disciplina per la formazione degli strumenti urbanistici.

### **Art. 3 Classificazione del Comune di Sinnai ai sensi del D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/U/83**

Ai sensi del D.A.EE.LL.F.U. 2266/U/83 il Comune di Sinnai è incluso, in funzione della popolazione residente, nella **Classe II**. Poiché la previsione dello strumento urbanistico generale, in relazione alla popolazione potenziale, supera i 20.000 abitanti, ai fini delle valutazioni urbanistiche del P.U.C. il Comune di Sinnai è considerato di **Classe I**.

### **Art. 4 Contenuti del Piano Urbanistico Comunale**

I contenuti del P.U.C., il cui studio è finalizzato all'adeguamento alla Normativa di P.T.P. ed alle Direttive Per le Zone Agricole, sono quelli previsti dall'Art. 19, comma 1, della L.R. n. 45/89. In particolare il P.U.C. comprende i seguenti elaborati:

#### **PARTE PRIMA**

##### **1. PREMESSA**

#### **PARTE SECONDA**

##### **2. SÌNNAI**

- 2.1 Il Territorio
- 2.2 La Società Civile
- 2.3 L'Economia
- 2.4 L'Amministrazione Locale
- 2.5 I Beni Culturali, Storici ed Artistici
- 2.6 L'Archeologia
- 2.7 La Storia

#### **PARTE TERZA**

##### **3. L'ORGANISMO URBANO**

- 3.1 Il Primo Rilevamento Urbanistico
- 3.2 La Storia dei Piani

#### **PARTE QUARTA**

##### **4. ANALISI DELLO STATO DI FATTO E DEFINIZIONE DELLE SOLUZIONI**

(Analisi della popolazione e delle possibili soluzioni della pianificazione – Attività produttive e prospettive del fabbisogno abitativo – Rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Definizione delle Zone)

- 4.1 I Criteri Informativi del Piano
- 4.2 Gli Insediamenti Residenziali
- 4.3 Gli Insediamenti Turistici
- 4.4 Gli Insediamenti per i Servizi e per la Produzione
- 4.5 L'Agricoltura e l'Ambiente

## PARTE QUINTA

**5. RELAZIONI TEMATICHE – ELABORATI DEL PUC DI ADEGUAMENTO AL PTP N. 13**

- 5.1 Relazione conclusiva di sintesi e commento delle carte tematiche, comprendente l'analisi del territorio negli aspetti: geologico, morfologico, idrogeologico, clivometrico, del regime vincolistico, dell'uso reale e della suscettività all'uso dei suoli
- 5.2 Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale
- 5.3 Relazione di integrazione delle analisi e dei documenti del PTP n. 13
- 5.4 Valutazioni sulle potenzialità economiche dell'utilizzazione agricola, zootecnica e forestale del territorio: indirizzi per la pianificazione

## PARTE SESTA

**6. LA NORMATIVA DEL PUC**

- 6.1 Norme di Attuazione del PUC
- 6.2 Norme di Indirizzo per la Pianificazione Attuativa e Programmazione dei Momenti Attuativi delle Previsioni del PUC
- 6.3 Norme e Procedure per la Misurazione della Compatibilità Ambientale dei Progetti di Trasformazione Urbanistica
- 6.4 Normativa per la Tutela, Valorizzazione e Fruizione delle Zone Archeologiche  
Regolamento Edilizio

## PARTE SETTIMA

**7. ALLEGATI CARTOGRAFICI****7.1.a – Tavola d'inquadramento regionale. Scala 1:50.000.****7.1.b – Carte fisico – descrittive del territorio comunale con i tematismi indispensabili a rappresentare la realtà territoriale considerata; carte dei vincoli:**

- Carta geologica  
(TAVOLE n. 1)
- Carta morfologica  
(TAVOLE n. 2)
- Carta dei bacini idrografici e delle emergenze idriche  
(TAVOLE n. 3)
- Carta delle valenze morfologiche  
(TAVOLE n. 4)
- Carta delle acclività  
(TAVOLE n. 5)
- Carta degli schemi idrici  
(TAVOLE n. 6)
- Carta dei vincoli gravanti sul territorio, derivanti dalle seguenti disposizioni di legge:
  - R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;
  - Legge 29 giugno 1939, n. 1497;
  - Legge 8 agosto 1985, n. 431;
  - L.R. 7 giugno 1989, n. 31,
 e riportanti la delimitazione degli ambiti relativi ai diversi gradi di tutela, preordinati alla salvaguardia delle zone vulnerabili sotto i diversi profili  
(TAVOLE n. 7)
- Carta dell'uso del suolo  
(TAVOLE n. 8)
- Carta della suscettività d'uso dei suoli  
(TAVOLE n. 9)
- Carta descrittiva delle potenzialità produttive dell'utilizzazione agricola e zootecnica del territorio e Carta delle formazioni forestali  
(TAVOLA n. 10) – Scala 1:25.000
- Carta delle riserve, oasi faunistiche e biotopi, con la delimitazione delle aree interessate dalle specie presenti e protette  
(TAVOLA n. 11) – Scala 1:25.000

- Carta delle emergenze storiche e culturali, con l'individuazione dei diversi beni suddivisi e classificati per categorie e con i vincoli gravanti sul territorio derivanti dalla L. 1 giugno 1939, n. 1.089  
(TAVOLA n. 12) – Scala 1:25.000
- Carta delle terre pubbliche  
(TAVOLA n. 13) – Scala 1:25.000

**7.1.c – Carte descrittive dello stato di fatto e dell'antropizzazione del territorio conseguente agli insediamenti produttivi ed infrastrutturali:**

- Planimetrie del territorio sottoposto a pianificazione con: illustrazione dello stato di fatto; indicazione delle infrastrutture di trasporto e individuazione della viabilità in relazione alla classe ed allo stato di efficienza; individuazione delle principali infrastrutture tecnologiche, con particolare riferimento agli acquedotti, agli elettrodotti, agli impianti per telecomunicazioni, ecc.

Zone altamente antropizzate e di trasformazione urbanistica

TAVOLE: (1x – Sinnai) scala 1:5.000;  
(1y – Tasonis/S. Gregorio) scala 1:5.000;  
(1z – Solanas/Genn'e Mari) scala 1:5.000;

Zone collinari e montane di scarsa antropizzazione ed escluse da trasformazioni urbanistiche

TAVOLE: (1A – Sinnai) scala 1:10.000;  
(1B – Tasonis/S. Gregorio) scala 1:10.000;  
(1C – Monte Serpeddi) scala 1:10.000;  
(1E – Monti dei Sette Fratelli) scala 1:10.000;  
(1F – Solanas/Genn'e Mari) scala 1:10.000.

**7.2 – VERIFICA DELLE SCELTE OPERATE RISPETTO ALLE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO**

**7.2.a – Simulazione foto – cartografica degli interventi di trasformazione pianificati, finalizzata alla verifica della compatibilità paesistico – ambientale.**

TAVOLE: (2x – Sinnai) scala 1:5.000;  
(2y – Tasonis/S. Gregorio) scala 1:5.000;  
(2y bis – Tasonis) scala 1:4.000;  
(2z – Solanas/Genn'e Mari) scala 1:5.000.

**7.2.b – Carta di sintesi per la verifica della compatibilità tra le trasformazioni urbanistiche previste e gli elementi caratterizzanti il territorio ai fini della salvaguardia.**

TAVOLE: (2A – Sinnai) scala 1:10.000;  
(2B – Tasonis/S. Gregorio) scala 1:10.000;  
(2C – Monte Serpeddi) scala 1:10.000;  
(2D – Monte Gennas) scala 1:10.000;  
(2E – Monti dei Sette Fratelli) scala 1:10.000;  
(2F – Solanas/Genn'e Mari) scala 1:10.000.

**7.3 – PLANIMETRIE CON L'INDICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO**

**7.3.a – Carta della zonizzazione di P.T.P. con l'individuazione e la perimetrazione degli ulteriori ambiti di tutela.**

TAVOLE: (3A – Sinnai) scala 1:10.000;  
(3B – Tasonis/S. Gregorio) scala 1:10.000;  
(3C – Monte Serpeddi) scala 1:10.000;  
(3D – Monte Gennas) scala 1:10.000;  
(3E – Monti dei Sette Fratelli) scala 1:10.000;  
(3F – Solanas/Genn'e Mari) scala 1:10.000.

**7.3.b – Carta generale delle zonizzazioni, riportanti la zonizzazione di piano delle aree urbane ed extraurbane, comprese quelle agricole e di rispetto.**

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| TAVOLE: (4A – Sinnai)           | scala 1:10.000; |
| (4B – Tasonis/S. Gregorio)      | scala 1:10.000; |
| (4C – Monte Serpeddi)           | scala 1:10.000; |
| (4D – Monte Gennas)             | scala 1:10.000; |
| (4E – Monti dei Sette Fratelli) | scala 1:10.000; |
| (4F – Solanas/Genn'e Mari)      | scala 1:10.000. |

**7.3.c – Planimetrie di zonizzazione delle aree urbane.**

**Centro Urbano di Sinnai**

|              |               |
|--------------|---------------|
| - TAVOLA Ia  | scala 1:2000; |
| - TAVOLA IIa | scala 1:2000. |

**Frazioni collinari e montane di San Gregorio – San Basilio e di Tasonis**

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| - TAVOLA IIIa     | scala 1:2000; |
| - TAVOLA IIIa bis | scala 1:2000; |
| - TAVOLA IVa      | scala 1:2000; |
| - TAVOLA Va       | scala 1:2000. |

**Frazioni Costiere di Solanas – Genn'e Mari**

|                |               |
|----------------|---------------|
| - TAVOLA VIa   | scala 1:2000; |
| - TAVOLA VIIa  | scala 1:2000; |
| - TAVOLA VIIIa | scala 1:2000. |

**7.3.d – Carta dello sviluppo costiero e degli ambiti da assoggettare a Piano di Assetto del Litorale**

|               |               |
|---------------|---------------|
| - TAVOLA: IXa | scala 1:2000. |
|---------------|---------------|

**7.3.e – Planimetrie di zonizzazione delle aree urbane con sovrapposizione sul catastale**

**Centro Urbano di Sinnai**

|              |               |
|--------------|---------------|
| - TAVOLA Ib  | scala 1:2000; |
| - TAVOLA IIb | scala 1:2000. |

**Frazioni collinari e montane di San Gregorio – San Basilio e di Tasonis**

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| - TAVOLA IIIb     | scala 1:2000; |
| - TAVOLA IIIb bis | scala 1:2000; |
| - TAVOLA IVb      | scala 1:2000; |
| - TAVOLA Vb       | scala 1:2000. |

**Frazioni Costiere di Solanas – Genn'e Mari**

|                |               |
|----------------|---------------|
| - TAVOLA VIb   | scala 1:2000; |
| - TAVOLA VIIb  | scala 1:2000; |
| - TAVOLA VIIIb | scala 1:2000. |

Per quanto concerne le planimetrie di zonizzazione delle aree urbane con sovrapposizione sul catastale le stesse hanno un valore prettamente qualitativo ed il loro utilizzo e validità giuridica può avvenire in conformità alla procedura stabilita in sede di collaudo delle stesse (verbale del 20.07.98 dell'Ing. F.Resta).

## **Art. 5 Strumenti di attuazione del P.U.C.**

Il P.U.C. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti di attuazione:

- *Piani Particolareggiati* (P.P.), di iniziativa pubblica;
- *Piano Particolareggiato di Assetto del Litorale* (P.P.A.L.), di iniziativa pubblica;
- *Piano di Zona* per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di iniziativa pubblica;
- *Piano per gli Insediamenti Produttivi* (P.I.P.), di iniziativa pubblica;
- *Piani di Lottizzazione Convenzionati* (P.L.C.), di iniziativa pubblica e privata;
- *Piano di Recupero* (P.R.), di iniziativa pubblica o privata;
- Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.).
- Accordi di Programma (A.P.);
- Concessioni Edilizie (C.E.) ordinarie ed in sanatoria, Autorizzazioni Edilizie (A.E.), D.I.A;
- Vincoli Territoriali e Urbani;
- Piani Esecutivi di Attuazione delle opere pubbliche, infrastrutturali e di servizio;
- Programmi Costruttivi di edilizia economica e popolare.

## **Art. 6 Concessioni edilizie speciali – poteri di deroga**

Il potere di deroga, finalizzato al rilascio di concessioni edilizie speciali, può essere esercitato sulle norme del P.U.C. limitatamente ai casi di interventi pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto della L. 21 dicembre 1955, n. 1357.

L'esercizio del potere di deroga è disciplinato dal Regolamento Edilizio comunale.

## **Art. 7 Edificazione delle zone omogenee C, D, F e G**

Per l'edificazione delle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo (Piano di Lottizzazione Convenzionata). Il Piano di Lottizzazione Convenzionata è equiparato al Piano Particolareggiato ed è redatto e firmato da un professionista laureato (Ingegnere o Architetto), abilitato a termini di legge.

Lo studio del Piano di Lottizzazione deve essere esteso, in generale, all'intero comparto così come individuato nella cartografia del piano urbanistico. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità ad intervenire su tutto il comparto per mancanza di assenso degli altri proprietari, possono intervenire su ambiti parziali, previa autorizzazione del Comune e predisponendo comunque un piano esteso all'intera area. L'autorizzazione del Comune è concessa a condizione che la proprietà rappresentata costituisca un'entità significativa del comparto, organizzabile autonomamente in un sub – ambito d'intervento che rispetti tutti i parametri urbanistici di zona, sia collegabile ai servizi e risulti organicamente inserito nel disegno generale del comparto. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

I contenuti, gli elaborati e le modalità di presentazione e di approvazione dei progetti di Piano di Lottizzazione, delle varianti e delle varianti non sostanziali degli stessi, sono disciplinati, in generale, dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Indirizzo per la Pianificazione Attuativa e la Programmazione dei Momenti Attuativi delle Previsioni del P.U.C. e, nel particolare, ad integrazione della disciplina generale, per le diverse zone urbanistiche previste dal P.U.C., dalle presenti Norme di Attuazione.



## TITOLO II

### DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

#### Art. 8 Parametri urbanistici

1) *Superficie territoriale.*

La superficie territoriale ( $S_t$ ) è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative agli insediamenti. La superficie territoriale di intervento è definita, dal punto di vista urbanistico, come “Comparto edificatorio di zona urbanistica omogenea”;

Vanno escluse, ai fini del computo della  $S_t$ , le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori e, se esistente, la viabilità pubblica ricadente all'interno del perimetro.

2) *Superficie fondiaria - (lotto di pertinenza).* La superficie fondiaria ( $S_f$ ) è la superficie costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici destinati agli usi della zona urbanistica. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3) *Indice di fabbricabilità territoriale.*

L'indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t$ ) esprime il volume in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale ( $S_t$ ).

3) *Indice di fabbricabilità fondiaria.* L'indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ ) esprime il volume in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

5) *Rapporto di copertura.*

Il rapporto di copertura ( $Q$ ) esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

6) *Distanza minima dalle strade.*

La distanza minima di un edificio dalle strade ( $D_s$ ), misurata su un piano di proiezione orizzontale, è la distanza, espressa in ml, del punto dell'edificio più vicino alla strada dal ciglio stradale.

7) *Distanza minima dai confini.*

La distanza minima dell'edificio da ciascun confine ( $D_c$ ) - misurata sul piano orizzontale - è la distanza minima dal confine del lotto di pertinenza della proiezione su detto piano orizzontale di tutti i corpi dell'edificio, a qualsiasi livello appartenenti, compresi i poggioli a sbalzo, i balconi ed i porticati di larghezza superiore a ml. 1,60 ed escluse la parti totalmente interrato. Le norme edilizie possono prevedere la possibilità di costruzione, anche parziale, in aderenza sulla linea di confine. Tale possibilità, quando non utilizzata da entrambi i confinanti, è subordinata all'osservanza della distanza minima tra pareti antistanti e della distanza minima tra edifici rispetto ai corpi di fabbricato totalmente o parzialmente non in aderenza.

8) *Distacco tra edifici.*

E' la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, della proiezione su detto piano di tutti i corpi, a qualsiasi livello appartenenti, dei fabbricati antistanti, con esclusione degli aggetti non abitabili compresi entro mt 1,60 e dei corpi totalmente interrati. Le norme relative ai distacchi fra edifici non si applicano alle pareti non finestrate di un medesimo edificio, prospicienti su spazi interni. In ogni caso tale distanza non dovrà essere inferiore a mt. 3,00.

9) *Distanza minima fra pareti antistanti (finestate o non finestrate).*

E' la distanza minima assoluta, espressa in metri, tra pareti antistanti. A tal fine si definiscono "pareti antistanti" le superfici murarie esterne di edifici che si fronteggiano, (anche relative a lati chiusi di verande o vani aperti in generale), o le loro porzioni, aventi ciascuna proiezione ortogonale sull'altra diversa da zero, e la corrispondente proiezione.

10) *Edificio.*

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

11) *Parete finestrata.*

Per parete finestrata s'intende una parete dotata di aperture che consentono l'affaccio o la veduta dai locali classificati 1A, 2A e 2B dall'articolo 62 del Regolamento Edilizio.

12) *Ciglio stradale.*

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelli e simili).

13) *Larghezza stradale.*

E' la somma delle larghezze riservate alla sede di transito veicolare, ai marciapiedi, allo spazio di sosta ed alle eventuali strisce spartitraffico e/o di alberatura dei viali.

14) Agli effetti dell'applicazione delle norme di P.U.C. per costruzioni a schiera, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

- *Costruzioni a schiera.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.

- *Costruzioni a sistema lineare.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due o più alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

- *Costruzioni a blocco isolato.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

15) *Numero dei piani fuori terra:* intende il numero dei piani fuori terra realizzabili, comprende il piano seminterrato e/o la mansarda se abitabili.

- 16) **Capisaldi altimetrici e planimetrici.**  
Sono rappresentati dai punti fisici fondamentali cui riferire quote ed allineamenti relativi ai fabbricati, alle recinzioni ed alle opere accessorie e per gli allacciamenti ai servizi.
- 17) **Allineamento.**  
Linea alla quale deve o può essere riferita la posizione dell'edificio da costruire, delimitante l'ingombro volumetrico o vincolante la posizione della facciata.
- 18) **Arretramento.**  
Distanza minima da osservarsi nella costruzione di un fabbricato (edificio, recinzioni, vasche, locali accessori ecc.), prescritta rispetto al limite di uno spazio definito, pubblico o privato.
- 19) **Urbanizzazione Primaria**, costituisce l'insieme delle opere la cui esistenza è necessaria per assicurare condizioni minime di abitabilità, poste o previste a servizio dell'insediamento:
- strade veicolari, pedonali e ciclabili di accesso agli edifici;
  - spazi di sosta e di parcheggio e relativi spazi di manovra, anche privati se di uso pubblico;
  - reti fognaria, idrica di distribuzione, elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, e del telefono;
  - rete di illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato, anche privato se di uso pubblico.
- 20) **Urbanizzazione Secondaria**, è l'insieme delle opere finalizzate a migliorare la vita all'interno del quartiere, poste o previste a servizio dell'insediamento, ossia:
- asili nido;
  - scuole materne;
  - scuole dell'obbligo;
  - attrezzature sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose, sportive;
  - aree per gli impianti tecnologici
  - nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.
- 21) **Lotto minimo di intervento**: definisce l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano attuativo.
- 22) **Volumetria minima dell'unità immobiliare**: definisce la volumetria minima per la singola unità immobiliare, riferita al valore medio nel comparto o nel lotto in edificazione.
- 23) **Attrezzature e servizi**: sono gli spazi per il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, le aree per la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- 24) **Destinazioni d'uso**: per ogni zona omogenea prevista nel P.U.C. sono stabilite le destinazioni d'uso e le relative norme tecniche di attuazione. Per eventuali interventi non espressamente indicati nelle destinazioni d'uso delle singole zone omogenee, la decisione sulla fattibilità è demandata al Consiglio Comunale.

## Art. 9 Parametri edilizi

### 1) *Superficie coperta.*

La superficie coperta ( $S_c$ ) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le scale a vista, i porticati di profondità non superiori a ml 1,60, le pensiline, i poggiali a sbalzo, i balconi e gli sporti di gronda fino a ml 1,60 misurati dalle pareti dell'edificio, le parti dell'edificio e le autorimesse totalmente interrato, i piani caricatori delle zone produttive, le vasche e le piscine all'aperto o coperte con elementi amovibili quando le strutture di copertura fisse non superano la larghezza di ml 1,60.

Concorrono alla formazione della superficie coperta: i poggiali, i balconi, i porticati, le pensiline e gli sporti di gronda per la parte eccedente i ml. 1,60, nonché i bow-windows.

### 2) *Altezza della fronte di un fabbricato.*

È la differenza espressa in metri tra la quota altimetrica superiore " $q_1$ " e la quota altimetrica inferiore " $q_2$ ".

Per " $q_1$ " si intende la quota media della linea di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il piano verticale esterno di facciata.

La quota altimetrica inferiore " $q_2$ " viene determinata con le modalità indicate al successivo punto 3.

### 3) *Altezza dell'edificio.*

L'altezza di un edificio ( $H$ ) è la differenza espressa in ml tra la quota altimetrica superiore " $q_1$ " e la quota altimetrica inferiore " $q_2$ ".

Per " $q_1$ " si intende: la quota media delle altezze delle varie fronti dell'edificio calcolate secondo i criteri di cui al punto 2.

La quota altimetrica inferiore " $q_2$ " viene determinata con le modalità stabilite nei successivi punti a), b), c) e d) del presente articolo in relazione alle due quote altimetriche sotto-indicate:

" $q_{2a}$ " - Quota media della linea di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale o sistemato definitivamente.

" $q_{2b}$ " - Quota media del marciapiede stradale e, ove il marciapiede non esista, quota media della strada; intendendosi per "marciapiede" e per "strada" l'area di circolazione di uso pubblico, pedonale o automobilistica, da cui si accede all'edificio, considerate limitatamente al tratto prospiciente l'edificio stesso.

a) Se " $q_{2a}$ " è maggiore di " $q_{2b}$ " e la differenza delle due quote non supera un metro, la "quota altimetrica inferiore" equivale a " $q_{2a}$ ".

b) Se " $q_{2a}$ " è maggiore di " $q_{2b}$ " e la differenza delle due quote supera un metro, la "quota altimetrica inferiore" equivale a " $q_{2b}$ " più un metro.

c) Se " $q_{2b}$ " è maggiore di " $q_{2a}$ " e la differenza delle due quote non supera un metro e mezzo, la "quota altimetrica inferiore" equivale a " $q_{2b}$ ".

d) Se " $q_{2b}$ " è maggiore di " $q_{2a}$ " e la differenza delle due quote supera un metro e mezzo, la "quota altimetrica inferiore" equivale a " $q_{2a}$ " più un metro e mezzo.

Qualora all'edificio si acceda da più tratti di viabilità aventi quote diverse, la quota altimetrica inferiore  $q_2$  si calcola come media dei singoli valori determinati come sopra in relazione a ciascun tratto di strada considerato.

- 4) *Volume degli edifici ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricazione.*  
 E' il volume compreso tra la superficie esterna delle murature perimetrali dell'edificio, ed è computato assumendo come altezza della costruzione la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza inferiore al 30%, rimanendo comunque valide per i diversi casi specifici le prescrizioni di cui alla lettera E) della Circolare dell'Assessore degli EE.LL.F.U. 20 marzo 1978, n. 2 – A.  
 Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea media di tali muri.  
 In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.  
 In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.
- 5) *Locali Accessori.*  
 Sono locali ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura dei locali accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e la superficie viene considerata nel calcolo della superficie massima coperta. Qualora non siano costruiti in aderenza, la distanza dei locali accessori dall'edificio principale si calcola come tra edifici diversi.

#### **Art. 10 Altre definizioni**

- 1) *Interventi di manutenzione ordinaria.*  
 Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, che non interessino le parti strutturali degli edifici.
- 2) *Interventi di manutenzione straordinaria.*  
 Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono comprese le opere utili a migliorare le condizioni di abitabilità dell'edificio, quali la realizzazione di opere di isolamento e le correzioni dell'assetto distributivo.
- 3) *Interventi di restauro e risanamento conservativo.*  
 Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementari accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 4) *Interventi di ristrutturazione edilizia.*  
 Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- 5) Interventi di ristrutturazione per la razionalizzazione urbanistica ed edilizia.  
Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro più organico e funzionale, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono prevedere anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 6) Classificazione degli interventi di edilizia economica e popolare, in correlazione alla tipologia delle agevolazioni:
- Edilizia Agevolata – è quella finanziata con mutui assistiti dal contributo finanziario sugli interessi; è promossa dagli enti pubblici ed attuata da cooperative edilizie, imprese ed enti pubblici.
  - Edilizia Convenzionata – è quella che discende da obbligazioni con le quali il privato concessionario di aree pubbliche (sia cooperativa, che impresa, che singolo) si impegna, nei confronti del Comune, ad applicare i prezzi di vendita degli alloggi o canoni di locazione concordati con il Comune medesimo.
  - Edilizia Sovvenzionata – concerne gli interventi di iniziativa pubblica a totale carico dello Stato o della Regione. E' promossa ed attuata da enti pubblici (Comune, IACP, ecc.).
  - Edilizia Straordinaria – trattasi di quella che attiene ad interventi di iniziativa pubblica a totale carico dello Stato o di altri enti pubblici; è promossa ed attuata da enti pubblici in zone dove è particolarmente intensa la domanda abitativa.

## **PARTE III**

### **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI**

#### **Art 11 Definizione ed inquadramento delle zone territoriali omogenee**

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio comunale in Zone Urbanistiche Omogenee ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983. Esse sono così classificate:

##### **1) ZONE A - CENTRI STORICI**

Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico - artistico di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La zona A viene suddivisa in quattro sottozone:

A1 - la sottozona che comprende quella porzione del centro storico di Sinnai già disciplinata urbanisticamente dal Piano Particolareggiato in vigore;

A2 – A3 sottozona che comprendono la porzione rimanente di centro storico di Sinnai, da disciplinare con apposito Piano Particolareggiato;

A4 - la sottozona che comprende il borgo di San Gregorio, da disciplinare, anch'esso, con apposito Piano Particolareggiato.

##### **2) ZONA B - COMPLETAMENTO URBANO**

E' la parte del territorio urbano totalmente o parzialmente edificato, diverso dalle zone A, nel quale il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto consolidato. In tale zona sono ammesse tutte le costruzioni con destinazione propria del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste, inquinanti, rumorose, pericolose per la pubblica e privata incolumità o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati. Sono vietate altresì tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

La Zona B, in funzione delle caratteristiche storico - tipologiche, dei caratteri dell'insediamento e del tessuto urbano in cui si inserisce è suddivisa in due sottozone omogenee:

B1 - Centro Urbano Sinnai (come individuata nel preesistente Programma di Fabbricazione);

B2 - Frazione di Solanas - Cuili Murvoni (come individuata nel preesistente Programma di Fabbricazione).

##### **3) ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

La zona "C" classifica, in generale, la parte del territorio destinata a nuovi complessi residenziali che risulti ineditato o nel quale l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone "B". Vengono confermate tra le Zone "C" le preesistenti zone di espansione territoriale la cui attuazione è in corso di completamento.

La Zona "C" è suddivisa nelle seguenti sottozone:

C1 – relativa ai comparti di Zona "C" esistenti nel centro urbano, caratterizzati dall'indice di edificabilità territoriale  $I_t=1,5mc/mq$ , per i quali sono stati definitivamente approvati i P.d.L.

NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.

Essa rappresenta, con la zona “C1c” relativa ai tre comparti dei Piani di Zona comunali (ex L. 167/62) già attuati, oltre l’88% delle aree di zona “C” del preesistente Programma di Fabbricazione.

- C1a – comprende le aree del comparto di zona “C” già previsto dal preesistente P. d. F. non ancora attuato;
- C1b – è un nuovo comparto di zona “C”, nel quartiere di Sant’Elena, individuato per la realizzazione del programma costruttivo di alloggi di edilizia economico popolare di cui è in corso l’attuazione.
- C1c – Con la sigla “C1c” si individuano i tre comparti di zona “C” in cui sono stati attuati i Piani di Zona comunali ai sensi della legge 167/62, (completata l’edificazione degli alloggi popolari è in corso l’assegnazione degli ultimi lotti nel P.di Z. “Sa Pira” agli aventi titolo sulla base della graduatoria definitiva vigente).
- C2 - Sono le zone “C” di nuova individuazione nelle immediate adiacenze del centro urbano all'interno delle quali si dovranno individuare le volumetrie, pari al 40% delle volumetrie residenziali complessivamente edificabili, per gli interventi di Edilizia Economica e Popolare.
- C3 - Zone “C” di nuova individuazione, a ridosso del centro urbano, per residenze mono e bifamiliari.
- C4 - Sono le zone “C” di nuova individuazione, nella frazione di Solanas - Cuili Murvoni, ubicate oltre 2 Km dal mare, all'interno delle quali una parte del volume residenziale complessivamente edificabile, pari al 40%, dovrà essere destinata all'Edilizia Economica e Popolare.

#### 4) ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

E' la parte del territorio destinata ad insediamenti di natura artigianale, commerciale, di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti. Tale zona è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- D1 - Zona Artigianale esistente ( P.I.P.).
- D2 - Zone Artigianali e Commerciali di nuova individuazione.
- D3 - Zone Commerciali di nuova individuazione; è articolata nelle seguenti tre sotto zone:
  - D3.1 - Zona Commerciale del centro urbano di Sinnai;
  - D3.2 - Zona Commerciale delle frazioni costiere;
  - D3.3 - Zona Commerciale ed Artigianale di Solanas – Cuili Murvoni.
- Dcave – Zona destinata alle attività estrattive di cava

#### 5) ZONA E - AGRICOLA

E' la parte del territorio destinata alle attività agricole, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di trasformazione e di conservazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla produzione del legno.

La Zona “E”, ai sensi del D.P.G.R. del 03/08/1994 n. 228 - Direttive Regionali per le aree Agricole, si suddivide nelle seguenti sotto zone individuate secondo le loro caratteristiche agricole;

- E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Comprende la sotto zona “Er” di risanamento ambientale;
- E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente



- utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali; Comprende la sottozona E3.1
- E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- E5 - Aree marginali per le attività agricole, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
- Er - Aree agricole particolarmente degradate, ad utilizzazione intensiva, da recuperare agli usi produttivi compatibili con l'esigenza della tutela ambientale della zona interessata, organizzate in una sotto zona della zona E1.

## 6) ZONA F - TURISTICA COSTIERA - COLLINARE - MONTANA

E' la parte del territorio d'interesse turistico destinata alle strutture alberghiere ed agli insediamenti del tipo prevalentemente residenziale stagionale.

Comprende le Frazioni a mare di Solanas e Cuili Murvoni e di Genn'e Mari e Bruncu Gattus (Torre delle Stelle), le zone pedemontane di Burranca, San Basilio, Villaggio dei Gigli, Villaggio delle Mimose e di Tasonis, nonché la zona collinare di Sinnai al confine della foresta demaniale "Campidano".

Si articola nelle seguenti sottozone:

- F1 - turistica residenziale di razionalizzazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti preesistenti, comprende il comparto di Genn'e Mari (Torre delle Stelle, parte a valle della strada provinciale Quartu S.E. – Villasimius) e, in zona collinare pedemontana, un comparto del Villaggio delle Mimose – San Paolo nella parte bassa dell'insediamento. I due comparti della Zona F1 risultano già edificati con normativa di zona B in virtù della previsione del precedente studio di disciplina delle zone F in cui erano inseriti (annullato da un provvedimento del TAR Sardegna nel 1992).
- F2 - turistica residenziale di razionalizzazione urbanistica ed edilizia di preesistenti insediamenti, comprende, per le località costiere, il comparto di Bruncu Gattus (Torre delle Stelle parte a monte della strada provinciale) ed alcuni comparti di Solanas caratterizzati da una ridotta densità edilizia. Per le zone collinari e pedemontane la zona F2 riguarda gli insediamenti di Villaggio delle Mimose (comparto a monte) e Villaggio dei Gigli - S. Basilio, attraversati dalla Strada Statale n. 125 - Orientale Sarda.
- F3 - turistica residenziale di Solanas e Cuili Murvoni, da razionalizzare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, comprende i comparti caratterizzati da una densità edilizia superiore a quella riscontrata per le zone classificate F2;
- F4 - turistica alberghiera, comprende i comparti di Monte Mesu e di Capo Boi in Solanas, ubicati entro i due km ed oltre i 300 metri dal mare;
- F5 - turistica alberghiera di "Su Punteddu" in Solanas, ubicata nella fascia dei due chilometri dal mare, oltre i 500 metri, comprende un unico comparto per la razionalizzazione urbanistica di un preesistente insediamento alberghiero;
- F6 - turistica alberghiera finalizzata alle aziende ricettive all'aria aperta, comprende un comparto in Solanas, ubicato oltre un chilometro dal mare;
- F7 - turistica alberghiera, comprende i comparti di "Sa Suergia" in Solanas, ubicati oltre i due chilometri dal mare, ed il comparto di "Burranca" contiguo alla frazione collinare di San Basilio lungo la S.S. 125 – Orientale Sarda;
- F8 - turistica residenziale di Tasonis, riguarda il centro rurale della frazione collinare omonima da riorganizzare urbanisticamente ai sensi dell'Art. 8, comma 3, delle Direttive Regionali

per le Zone Agricole.

F9 - turistica residenziale ed alberghiera di Serra Longa in Sinnai, comprende la zona collinare posta in prossimità delle foreste demaniali a monte del centro urbano.

F10 - turistica alberghiera di Tasonis, comprende un comparto edificatorio nella frazione turistica collinare, in cui è prevista la realizzazione di una struttura ricettiva programmata e finanziata attraverso il piano Integrato d'Area "Serpeddi".

## 7) ZONA G - SERVIZI GENERALI

La zona G classifica la parte del territorio destinata a edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali: l'istruzione secondaria, superiore e universitaria; i beni culturali; la sanità; lo sport e le attività ricreative e ricettive di supporto; le agenzie per il credito, le comunicazioni e le funzioni direzionali in genere; i mercati generali; i parchi e i cimiteri; i depuratori, i potabilizzatori e gli impianti tecnologici in genere, gli inceneritori e simili.

La Zona G si suddivide nelle seguenti sottozone:

G1 - Aree per servizi pubblici o privati;

G2 - Aree per Parchi, Gioco, Sport;

G3 - Depuratori, impianti di potabilizzazione, impianti tecnologici per le telecomunicazioni e per l'energia, presidi per la lotta agli incendi ecc.;

G4 - Aree di recupero delle ex cave e dei siti degradati, situate in zone interne o contermini agli insediamenti urbani, da destinarsi, dopo il ripristino ambientale, a parco e, ove possibile, a strutture per il tempo libero;

G5 - Aree Cimiteriali.

## 8) ZONA H - SALVAGUARDIA

E' la parte del territorio, non classificabile secondo i criteri in precedenza definiti, che riveste un particolare pregio ambientale, naturalistico, geologico, geomorfologico, forestale, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività; appartengono alla zona H la fascia costiera e le fasce di rispetto attorno agli agglomerati urbani, alle strade ed ai cimiteri.

La Zona H é suddivisa nelle seguenti sottozone:

H1 - Rispetto fluviale, geomorfologico, naturalistico, paesaggistico e forestale;

H2 - Rispetto costiero

H3 - Rispetto stradale;

H4 - Rispetto archeologico;

H5 - Rispetto cimiteriale;

H6 - Rispetto centro abitato.

## 9) SPAZI PUBBLICI (STANDARD URBANISTICI)

Sono le parti del territorio individuate nel P.U.C. per essere destinate a spazi pubblici (standard) di pertinenza delle Zone A e B; per le zone C di espansione residenziale gli spazi S per servizi pubblici sono da individuare all'interno dei rispettivi comparti con lo studio del Piano Attuativo.

La classificazione delle aree per servizi in relazione alla destinazione d'uso è la seguente:

- S1 - Istruzione (Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- S2 - Attrezzature d'interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici postali, protezione civile ecc.);
- S3 - Verde pubblico, spazi attrezzati a parco e per le attività sportive e ricreative, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- S4 - Parcheggi pubblici.

Gli standard da riservare per servizi nelle varie zone omogenee, in relazione alle diverse destinazioni d'uso, devono essere quelli previsti dal D.A. EE.LL.F.U. n.2266/U del 20.12.1983.

## **Art 12 Destinazioni d'uso delle zone residenziali**

Le zone residenziali A, B, C, sono destinate prevalentemente alle abitazioni.

Per abitazione s'intende l'unità immobiliare residenziale corrispondente ad un alloggio formato da ambienti abitativi e vani accessori di pertinenza. Nell'unità immobiliare gli ambienti abitativi ed i vani accessori di pertinenza possono essere distribuiti anche in dipendenze, purché queste risultino fisicamente e funzionalmente connessa all'abitazione, attraverso locali d'uso comune.

Nelle zone A, B e C sono consentiti, oltre gli interventi residenziali:

- a) studi professionali ed esercizi commerciali la cui superficie netta non superi i 400 mq;
- b) locali per altri servizi privati di quartiere e opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa pubblica e privata;
- c) piccoli laboratori artigianali purché non molesti;
- d) autorimesse pubbliche e private.

Nelle zone A e B, ai fini dell'edificazione diretta delle aree e del calcolo delle volumetrie ammissibili si considera di norma la superficie catastale del lotto; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%, previa rigorosa dimostrazione dello stato di fatto e motivazione dello scarto.

*Quando le N. d'A. prescrivono un valore minimo della volumetria media delle unità residenziali edificabili nel singolo lotto (zone A e B) o nel comparto o sub comparto (zone C), il numero di unità immobiliari residenziali consentito è determinato eseguendo il rapporto tra la volumetria residenziale disponibile (espressa in mc), ed il valore volumetrico unitario prestabilito (espresso in mc/u.i.). Il risultato che si ottiene va valutato considerando anche le cifre decimali della frazione; il valore intero finale si determina con l'arrotondamento per eccesso in caso di valori della prima cifra decimale pari o superiore a 5 (cinque), e per difetto in caso di valori della prima cifra decimale inferiori a 5 (cinque).*

Nelle aree edificabili della zona urbanistica B1 di completamento nel centro urbano di Sinnai, in cui il P.U.C. prevede nuovi tratti stradali che attraversano singoli lotti edificabili, delimitati ed evidenziati in cartografia con linea rossa continua sul confine del lotto e con linea rossa tratteggiata sul confine interno al lotto, in sede di progettazione degli interventi edificatori dovrà essere prevista la cessione al Comune della superficie viaria, con possibilità di trasferimento della relativa volumetria sulla quota restante del lotto. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formalizzazione della cessione. L'indice fondiario sul lotto residuo non può superare il valore di 4 (mc/mq), con un massimo di 3 (mc/mq) per la residenza, e la differenza riservata ai servizi

connessi con la residenza ed alle urbanizzazioni secondarie d'iniziativa privata.

Nelle sole zone B e C, possono essere realizzati magazzini e depositi limitatamente ai soli piani terreni e interrati o seminterrati.

Ove si ravvisi l'opportunità, ai fini di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti: uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, piccoli supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (legge n. 426 del 11/06/1971).

### **Art 13 Norme specifiche della - ZONA A – Centro Storico e di Conservazione Ambientale**

#### **1. ZONE A1, A2, A3, A4.**

In tutte le zone "A" dei centri storici e di conservazione ambientale l'attività urbanistica è disciplinata attraverso il ricorso ai Piani Particolareggiati.

Fino all'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone non ancora assoggettate a studio attuativo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alla Legge 05/05/78 n. 457 Art. 31, lettere a, b, c.

#### **2. ZONE A1, A2, A4.**

a) E' in generale vietata la suddivisione delle unità edilizie in quanto ciò porterebbe ad una significativa modificazione delle tipologie tradizionali. Le unità fondiari (costituite da un insieme di aree inedificate riconducibili alla stessa proprietà e/o tra loro connesse in relazione alla funzione urbana potenziale), potranno essere suddivise in ulteriori unità solo se specificatamente previsto dal Piano Particolareggiato e nei limiti dallo stesso definiti.

b) Ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato studio finalizzato alla conservazione ed al miglior recupero degli elementi caratterizzanti l'unità edilizia ed al conseguimento dei più alti livelli di funzionalità nel rispetto della tipologia prescritta dallo strumento attuativo.

c) Indice massimo di edificazione fondiario per i lotti inedificati:

- Zone A1 ed A2 -  $I_f = 2,9(\text{mc/mq})$ , con un massimo di  $2,75(\text{mc/mq})$  per le residenze ed un minimo di  $0,15(\text{mc/mq})$  riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- Zona A4 -  $I_f = 0,5(\text{mc/mq})$ , con un massimo di  $0,4(\text{mc/mq})$  per le residenze ed un minimo di  $0,1(\text{mc/mq})$  riservato ai servizi connessi ed alle urbanizzazioni secondarie di iniziativa privata.

d) Nei casi di ristrutturazione o di nuova edificazione per la realizzazione di *più di* due o più alloggi in costruzioni plurifamiliari, il numero massimo di unità abitative è limitato in relazione alla prescrizione della volumetria residenziale minima per unità immobiliare di:

- Zone A1 ed A2 -  $500(\text{mc/u.i.})$ , inteso come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi;

- Zona A4 - 720(mc/u.i).

Deve essere comunque salvaguardata l'unitarietà dell'edificio ad uso condominiale.

### 3. ZONA A3

Classifica una limitata zona del centro storico di Sinnai, meno caratterizzata dalla conservazione delle tipologie architettoniche ed edilizie originarie, che richiede una profonda opera di recupero e di riqualificazione.

E' prevista la seguente specifica normativa di zona:

- a) Sono consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e riordino architettonico e tipologico degli edifici esistenti.
- b) Gli interventi di adeguamento delle tipologie architettoniche esistenti devono essere volti ad eliminare il contrasto con i caratteri tipologici dell'insieme urbano.
- c) Nei lotti liberi o che si rendano liberi a seguito di demolizione è possibile l'edificazione con le seguenti prescrizioni generali, che saranno disciplinate nel dettaglio dalle norme del Piano Particolareggiato:
  - c.1 - è richiesta la sistemazione a verde di tutti gli spazi esterni al complesso edilizio;
  - c.2 - è richiesta la tinteggiatura esterna in tonalità armonizzate con quelle di contorno;
  - c.3 - sono esclusi rivestimenti maiolicati, in grés o con intonaci plastici granigliati;
  - c.4 - sono consentite le murature in laterizio tipo sardo a vista;
  - c.5 - è richiesta l'eliminazione dai prospetti degli elementi esterni di carattere tecnologico (fili, condutture ecc.) che dovranno essere incassati e raggruppati in posizione tale da non risultare visibili.
- d) Di norma le costruzioni dovranno sorgere a filo strada.  
Sono consentiti arretramenti quando l'intervento proposto si inserisca tra due costruzioni già in arretramento, oppure quando le caratteristiche del lotto non consentano la realizzazione della continuità della fascia prospettica; l'entità dell'arretramento dovrà essere quella dal Piano Particolareggiato.
- e) Le costruzioni dovranno sorgere in aderenza sui confini o a distanza da essi non inferiore a mt 5,00. Nel caso di fabbricati preesistenti, ubicati a distanza inferiore, sarà consentita la loro sopraelevazione che dovrà avere una distanza non inferiore a mt 5,00 dal confine, salvo eventuali determinazioni assunte ai sensi della prescrizione di cui alla successiva lettera r).
- f) Sono ammessi i cortili chiusi purché il lato minimo non sia inferiore a mt 5,00 al netto di sporgenze per porticati.
- g) L'indice di edificabilità fondiario prescritto è di 2,9(mc/mq), con un massimo di 2,75(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,15(mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata.
- h) Lotto minimo: si prescrive un lotto minimo di 200 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del P.U.C..
- i) Per la realizzazione di *più di* due o più alloggi indipendenti in edifici plurifamiliari, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi.
- j) Il rapporto di copertura massimo non dovrà superare i 2/3 del lotto.
- k) Sono consentiti al massimo due piani fuori terra con possibilità di edificare un ulteriore piano mansardato.
- l) L'altezza sul fronte strada dovrà essere pari alla media delle altezze sul fronte strada degli edifici

contermini e prospicienti, e comunque non dovrà superare i mt 7,50 misurati dal piano di sistemazione esterna o, nel caso di costruzioni a filo strada, dal piano del marciapiede (se esistente) o dal piano stradale alla gronda. L'altezza massima degli edifici dovrà rispettare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con un massimo di mt 9,50 misurato con i criteri di cui al precedente Art. 9 e purché i volumi eccedenti la quota di mt 7,50 si trovino in arretramento sul fronte strada di almeno 3 metri o, in alternativa, siano contenuti sotto un piano ideale di copertura di pendenza inferiore al 35% la cui linea di gronda sul fronte strada risulti a quota non superiore a mt. 7,50.

- m) Sono prescritte coperture inclinate a due falde o a padiglione a colmo continuo, rivestite con manto di coppi tipo sardo; è consentita la copertura a terrazzo.
- n) Le recinzioni devono essere realizzate con caratteristiche e materiali coerenti con l'impianto architettonico al contorno.
- o) Per l'apposizione di insegne, cartelli pubblicitari, corpi illuminanti esterni, nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato dovrà essere acquisito il parere preliminare del Comune; i gruppi esterni delle pompe di calore dovranno essere adeguatamente dissimulati.
- p) Gli infissi esterni dovranno essere in legno, oppure in materiali e tonalità cromatiche compatibili con le tipologie presenti in prevalenza nella zona. Nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato è richiesta l'autorizzazione preventiva del Comune.
- q) Nel rispetto della tipologia tradizionale, sono vietati corpi scala esterni sul fronte prospiciente la strada.
- r) La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt 10,00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dal confine è stabilita di mt 5,00. Qualora, ricorrendo le condizioni di cui all'Art. 5, comma 7, del D.A. 2266/U/83, si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati simulanti le diverse soluzioni verificate, che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che in ogni caso non devono essere inferiori a mt 3,00 per pareti non finestrate ed a mt 5,00 per pareti di cui almeno una finestrata. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.
- s) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.
- t) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione deve essere garantita una superficie minima di 40 mq di spazio ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie e degli spazi di manovra. Gli spazi a parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto s).

#### **Art 14**

#### **Norme specifiche della - ZONA B di Completamento Urbano – SÌNNAI e SOLANAS**

La zona B, in funzione delle caratteristiche storico – tipologiche, dei caratteri dell'insediamento e del tessuto urbano esistente, è suddivisa in due sottozone omogenee:

## 1. ZONA BI – Centro urbano di SÌNNAI

E' la zona del centro urbano consolidato. L'edificazione è attuata con lo strumento della Concessione Edilizia diretta.

E' prevista la seguente normativa di zona:

- a) Saranno consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni.
- b) E' richiesta la sistemazione a verde degli spazi inedificati.
- c) Sono consentite costruzioni sia in arretramento rispetto al filo stradale, sia in linea con esso, secondo la tipologia prevalente sul prospetto stradale in cui si inseriscono.
- d) L'indice massimo di fabbricabilità fondiario è di 3,0(mc/mq), con un massimo di 2,3(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,7(mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- e) Si prescrive un lotto minimo di 200 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del P.U.C.
- f) Per la realizzazione di *più di* due o più alloggi indipendenti in edifici plurifamiliari, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi. Il rapporto di copertura massimo non dovrà superare il 60% della superficie complessiva del lotto.
- g) Saranno consentiti al massimo 3 piani fuori terra. Nel caso in cui la costruzione sia prevista a filo strada, è fatto obbligo di arretrare il 3° piano per una profondità di almeno mt 3,00.
- h) L'altezza massima degli edifici dovrà rispettare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con un massimo di mt 9,50 misurato con i criteri di cui al precedente Art. 9.
- i) La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt 10,00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dal confine è stabilita di mt 5,00. E' consentito costruire in aderenza. Qualora, ricorrendo le condizioni di cui all'Art. 5, comma 7, del D.A. 2266/U/83, si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati simulanti le diverse soluzioni verificate, che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che in ogni caso non devono essere inferiori a mt 3,00 per pareti non finestrate ed a mt 5,00 per pareti di cui almeno una finestrata. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.
- j) Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito sarà possibile conservare l'allineamento dei fabbricati o delle recinzioni esistenti.
- k) Sono consentite le coperture a falde inclinate o a padiglione che non superino la pendenza massima del 35%; sono altresì consentite le coperture a tetto piano.
- l) Le recinzioni, in generale, dovranno avere un'altezza massima di mt 2,50; sono libere le scelte per quanto riguarda le tipologie e i materiali.
- n) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.
- o) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq di superficie

lorda di pavimento della costruzione, deve essere garantita una superficie minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie e degli spazi di manovra. Gli spazi a parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto n).

### 3. ZONA B2 – frazione di SOLANAS e CUILI MURVONI

Comprende le zone edificate delle frazioni costiere di Solanas e Cuili Murvoni, in cui si prevede il completamento degli interventi edificatori e l'ultimazione e la riorganizzazione delle urbanizzazioni.

L'edificazione in queste zone verrà attuata con lo strumento della concessione edilizia.

L'attività edificatoria è disciplinata dalle seguenti norme di zona:

- a) Indice massimo di edificabilità fondiaria di 0,5 (mc/mq), con un massimo di 0,4(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,1(mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata.
- b) Rapporto di copertura massimo non superiore ad 1/4 della superficie complessiva del lotto.
- c) Altezza massima degli edifici, misurata con i criteri di cui al precedente Art. 9, non superiore a mt 7,50.
- d) Sono consentiti al massimo due piani fuori terra.
- e) Distacco dai confini (sia pubblici sia privati) mt 5,00.
- f) Nei lotti liberi, anche se derivanti da demolizione, è fatto obbligo di realizzare costruzioni isolate. E' consentita la costruzione in aderenza sui confini del lotto solo nel caso in cui si dimostrasse l'impossibilità di altre soluzioni che consentano lo sfruttamento della volumetria edificabile;
- g) In caso di nuovi allineamenti stradali, gli edifici devono allinearsi in modo tale da permettere strade di larghezza non inferiore a mt 8,00.
- h) E' obbligatoria la copertura a tetto, con pendenza massima del 25%.
- i) La finitura degli esterni deve essere in intonaco tinteggiato a tinte neutre o con rivestimento in pietrame locale o in mattoni laterizio a vista.  
E' vietato l'uso di materiali riflettenti e di rivestimenti in ceramica.
- j) Le recinzioni potranno avere un'altezza massima complessiva di mt 2,50 sui confini verso le altre proprietà; mentre sul fronte strada la parte in muratura non dovrà superare l'altezza di un metro per lasciare spazio, nella parte superiore, ad elementi di recinzione a vista, in legno o ferro battuto.
- k) Gli infissi devono essere realizzati con sportelloni o persiane in legno oppure in materiali e tonalità cromatiche simulanti il legno.
- l) Lotto minimo mq 1.000: sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del PUC.

Per la realizzazione di *più di* due o più alloggi indipendenti in edifici plurifamiliari si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi *nel lotto*. in caso di edifici plurifamiliari.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità



effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.

- m) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione, deve essere garantita una superficie minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie e degli spazi di manovra. Gli spazi a parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto n).

#### 4. REPERIMENTO DELLE AREE PER LA NUOVA VIABILITA' DI ZONA B

Nelle zone B, per la formazione della viabilità di piano, così come prevista e delimitata dal P.U.C. esternamente ai lotti edificabili serviti, è fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere gratuitamente al Comune il suolo corrispondente a metà della larghezza della via da formare, fino ad una profondità massima di mt 5 (cinque) nella sottozona B1 del centro urbano di Sinnai e di mt 4 (quattro) nella sottozona B2 di Solanas – Cuili Murvoni.

Quando il detto suolo non gli appartenga, per la quota che gli compete, il proprietario dell'area latitante sarà invece tenuto a rimborsare il Comune della relativa indennità d'espropriazione.

### Art 15

#### Disciplina generale della - ZONA C – di espansione residenziale

##### 1. DEFINIZIONE E NORME GENERALI DI ZONA

- a) Appartengono alla zona urbanistica "C", distinte in specifiche sotto zone, le aree già destinate o da destinarsi agli insediamenti residenziali, per le quali sono necessari interventi urbanistici coordinati. L'edificazione è consentita solo previa approvazione del Piano di Lottizzazione e previo convenzionato nei modi previsti dalla Legge.
- b) Lo studio del Piano di Lottizzazione deve essere esteso all'intero comparto. Qualora, per il mancato assenso di una parte della proprietà, si dimostri l'impossibilità ad intervenire sull'intero comparto, previa autorizzazione del Comune il piano è predisposto esteso all'intera area ed è attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente. In tal caso i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.
- c) Dovranno essere definite le aree per i lotti edificabili e quelle da destinare ai servizi.
- d) La localizzazione delle aree da cedere per servizi, urbanizzazioni, parcheggi e verde pubblico deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, al fine di un coordinamento generale nella zona e dell'organica localizzazione dei servizi pubblici nell'abitato.
- e) La superficie d'intervento non dovrà inglobare le fasce verdi di rispetto stradale, né alcun'altra area di rispetto.
- f) Tra le cessioni di superficie per viabilità, in aggiunta al sedime delle strade di quartiere, devono essere previste le superfici delle strade di connessione delle varie zone urbane, eventualmente previste dal P.U.C., il cui tracciato interessi il comparto.
- g) Nelle Zone C successivamente disciplinate ricadenti anche parzialmente in ambiti di efficacia vincolante della disciplina del Piano Territoriale Paesistico n. 13, lo studio e la verifica della compatibilità paesistica – ambientale costituiscono basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica del Piano Urbanistico Attuativo e dei progetti di edificazione.
- h) Le zone C sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - h.1 - ZONA C1 - relativa ai comparti di Zona C esistenti nel centro urbano, caratterizzati dall'indice di edificabilità territoriale  $I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$ , per i quali sono stati definitivamente approvati i P.d.L. Essa rappresenta, con la zona C1c relativa ai tre comparti dei Piani di Zona comunali (ex L. 167/62) già attuati, oltre l'88% delle aree di zona C del preesistente

Programma di Fabbricazione.

- h.2 - ZONA C1a - comprende le aree del comparto di zona C già previsto dal precedente P.d.F. e non ancora attuato;
- h.3 - ZONA C1b - è un nuovo comparto di zona C, nel quartiere di Sant'Elena, individuato per la realizzazione del nuovo programma costruttivo di alloggi di edilizia economico popolare di cui è in corso la realizzazione.
- h.4 - ZONA C1c - comprende i comparti di zona C in cui sono stati realizzati i Piani di Zona ai sensi della L.167/62.
- h.5 - ZONA C2 – comprende i comparti di zona C di nuova individuazione, nelle immediate adiacenze del centro urbano, all'interno dei quali si dovranno individuare le volumetrie, pari al 40% della volumetria residenziale totale, per gli interventi di Edilizia Economica e Popolare;
- h.6 - ZONA C3 – è la zona C di nuova individuazione, riguarda aree ubicate nelle immediate adiacenze del centro urbano e destinate alla residenza in costruzioni mono e bifamiliari;
- h.7 - ZONA C4 – è la zona C di nuova individuazione nella Frazione di Solanas - Cuili Murvoni, riguarda un comparto ubicato oltre i 2 Km dal mare, nel quale una parte del volume residenziale edificabile, pari al 40% del totale, dovrà essere destinato agli interventi di Edilizia Economica e Popolare.

## 2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N.13

L'Art. 1 della Normativa di Attuazione del P.T.P. n. 13 stabilisce l'ambito di applicazione e di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico.

L'Art. 2 attribuisce valore di quadro di riferimento territoriale per la pianificazione urbanistica comunale, riguardante le zone omogenee A, B, C, D, e G, alle previsioni del P.T.P. per le aree interne alla perimetrazione complessiva di Piano ma ricadenti all'esterno degli ambiti di efficacia vincolante.

Le nuove zone omogenee C di espansione residenziale del centro urbano di Sinnai (sotto zone C1b, C2 e C3) ricadono (ad esclusione di una limitatissima estensione di un comparto di zona C3 in regione Sant'Elena) fuori dall'ambito vincolante del P.T.P. n. 13, in aree di tutela di grado "2b" in cui l'uso insediativo consentito è quello di classe "L.a" della tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P.

Poiché gli interventi prefigurati, di ampliamento dell'esistente, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo e delle attività terziarie e produttive legate alla residenza, si qualificano nelle classi "L.c" ed "L.d", l'individuazione dei nuovi comparti di zona C è effettuata ai sensi dell'Art. 40 delle Norme di P.T.P., in aree contermini al centro abitato.

Risulta altresì soddisfatta la condizione prevista dall'Art. 39 delle Norme di P.T.P. in quanto le zone C preesistenti risultano impegnate per oltre l'ottanta per cento della loro capacità edificatoria, come verificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 29.10.1997, resa esecutiva con provvedimento Co.Ci.Co n. 07720/01/97 del 21.11.75 .

La Zona omogenea C di espansione residenziale di Solanas – Cuili Murvoni, sotto zona C4, è ubicata oltre i due chilometri dal mare, dentro l'ambito di efficacia vincolante del P.T.P., in area di tutela di classe "2.d" in cui sono consentiti tutti gli usi insediativi.

### Art 16

#### Disciplina specifica della Zona C1 del Centro Urbano

In questa zona i comparti previsti dal Programma di Fabbricazione vigente sono stati sottoposti a studio attuativo, definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Di conseguenza valgono

integralmente le Norme dei Piani Attuativi approvati, e, in caso di varianti sostanziali, le norme dello Strumento Urbanistico generale precedentemente in vigore, confermate nel nuovo P.U.C.:

- a) l'edificazione è subordinata allo studio di piano attuativo esteso all'intero comparto. Sub comparti di intervento di superficie inferiore potranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'Art. 3, comma 3 della L.R. 20/1991, solo qualora si dimostri l'impossibilità al raggiungimento dell'estensione richiesta;
- b) dovranno essere definite le aree per i lotti edificabili e quelle da destinare a servizi pubblici;
- c) indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq;
- i) d) superficie per la viabilità: minimo 15% della superficie di intervento;
- j) e) cessioni: 18 mq/ab considerando il parametro teorico di 100 mc per abitante insediabile, ripartiti nel rispetto delle prescrizioni dell'Art. 6 del D.A. 2266/U/83.
- k) f) le aree da destinarsi a parcheggio pubblico, appartenenti agli standard di comparto, devono intendersi in aggiunta a quella di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione previsti dall'Art. 2 della Legge n.122 del 24/03/1989;
- g) le tipologie edilizie sono libere purché le soluzioni urbanistiche compositive ed il disegno urbano, nel rispetto degli standard urbanistici, configurino un intervento organico nel contesto più ampio dell'aggregato urbano in cui si inseriscono;
- h) rapporto di copertura: 0,50 mq/mq per tipologie in linea; 0,33 mq/mq per tipologie isolate;
- i) altezza fuori terra: massimo mt 9,50, computata con i criteri dettati al precedente Art. 9;
- j) piani fuori terra: massimo 3;
- k) distanze tra edifici: mt 10,00 tra pareti antistanti di cui almeno una finestrata, mt 5,00 tra pareti antistanti non finestate;
- l) distacco degli edifici dai confini: minimo assoluto di mt 5,00, con possibilità di costruire in aderenza;
- m) parcheggi di pertinenza degli edifici: dev'essere rispettato l'indice da riservare ai parcheggi privati nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione;
- n) in caso di tipologie in linea sono consentiti fronti di corpi di fabbrica non superiori a mt 70,00 in linea e non superiori a mt 12,00 misurati trasversalmente; in caso di tipologie isolate sono consentiti fronti di corpi di fabbrica non superiori a mt 24,00 complessivi, misurati sul piano di proiezione parallelo ai fronti stessi;
- o) distacchi dall'asse stradale non inferiori a mt 5,00;
- p) sono vietati i cortili chiusi, le chiostre e le canne di ventilazione;
- q) gli spazi liberi di pertinenza degli edifici devono essere sistemati a verde;
- r) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi a uso pubblico, di cui almeno la metà destinata ad aree effettive di parcheggio in aggiunta a quelle prescritte dall'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989.

Il calcolo degli abitanti realmente insediabili è riportato nella scheda di calcolo urbanistico per la zona C1, allegata alla Relazione del Piano, ed è stato effettuato sulla base dei dati reali dei Piani di Lottizzazione approvati.

## **Art 17**

### **Disciplina specifica della ZONA C1a del Centro Urbano**

Comprende le aree dell'unico comparto di Zona C del preesistente P.d.F. non assoggettato a studio attuativo.

Per la posizione collinare che occupa e per l'opportunità di salvaguardare la tipologia a villino

sviluppatasi nelle zone circostanti del quartiere Pineta, pur mantenendo l'indice territoriale di 1,5 mc/mq (10% per i servizi pubblici, 20% per i servizi connessi con la residenza e per le urbanizzazioni secondarie di iniziativa privata e 70% per le residenze), si introduce una più restrittiva disciplina attuativa.

Pertanto per le aree del comparto di zona "C1a" valgono le norme generali per le zone C e quelle precedentemente dettate per le zone C1 già attuate, salvo le seguenti variazioni:

- a) parametro volume ad abitante insediabile:  $233(\text{mc}/\text{ab})$ , come si dimostra nella scheda di calcolo urbanistico esemplificativo per la zona "C1a";
- b) aree in cessione per servizi pubblici: minimo pari a  $(\text{Volume totale}) \times 1(\text{mq}/\text{mc}) \times 18\%$  (superiore a 18 mq ad abitante insediabile);
- c) sono consentite esclusivamente costruzioni residenziali monofamiliari o bifamiliari;
- d) volumetria residenziale minima ad unità abitativa:  $425(\text{mc}/\text{u.i.})$ , riferita al valore medio per le unità immobiliari residenziali del comparto (o del sub comparto autorizzato);
- e) altezza massima fuori terra: mt 7,50 misurati secondo i criteri dettati all'Art. 9;
- f) numero di piani fuori terra: massimo 3 compreso il piano seminterrato;
- g) sono possibili le coperture a falde inclinate, rivestite con tegole del tipo a coppo, con pendenza massima del 35%.
- h) Gli infissi potranno essere in legno, pvc o alluminio purché verniciati con colori opachi; sono consentite le persiane avvolgibili.
- i) Le recinzioni dovranno rispecchiare le caratteristiche della costruzione principale; potranno essere realizzate in muratura intonacata e tinteggiata, in pietra locale, legno o ferro battuto.
- j) La parte del lotto non edificata e non destinata a parcheggio dovrà essere sistemata a giardino con l'inserimento di piante preferibilmente autoctone e tipiche della zona.
- k) Nell'edificazione delle costruzioni, escluse le recinzioni, deve osservarsi la distanza minima di mt 6,00 dal ciglio stradale, in proiezione orizzontale, per le strade comunali costituenti la viabilità principale di collegamento tra le diverse zone o quartieri del centro abitato, individuate nella cartografia di Piano.

## **Art 18**

### **Disciplina specifica della ZONA C1b del Centro Urbano**

E' rappresentata dal nuovo comparto di zona C, nel quartiere di Sant'Elena, individuato in aree classificate come servizi dal preesistente P.d.F., già parzialmente dotate delle urbanizzazioni primarie, per la realizzazione del nuovo programma costruttivo di alloggi di edilizia economico popolare.

Per detta zona, riguardante un unico comparto, si prevede, ad integrazione delle prescrizioni generali per la zona C:

- a) l'attuazione, subordinatamente all'approvazione del Piano Particolareggiato, tramite Piano di Lottizzazione da estendere all'intero comparto così come definito dalla cartografia di piano. Dovrà essere destinata all'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi dell'Art. 40 della L.R. n. 45/89, la percentuale della volumetria residenziale complessivamente realizzabile stabilita dal calcolo urbanistico del P.P., compresa tra il minimo del 40% ed il massimo del 70%.
- b) Sono consentite costruzioni mono/bifamiliari, anche con la tipologia di case a schiera.
- c) Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,50 mc/mq, di cui 10% per i servizi pubblici, 20% per i servizi connessi con la residenza e per le opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata ed il 70% per la residenza.
- d) Cessioni di superficie: minimo  $(\text{Volume totale}) \times 1(\text{mq}/\text{mc}) \times 18\%$ .

- e) La viabilità carrabile deve servire tutte le costruzioni e può anche essere parzialmente privata. Complessivamente la superficie riservata a viabilità di quartiere non può essere inferiore al 15% della superficie dell'area d'intervento.
- f) Altezza massima fuori terra: mt 9,50 misurati secondo i criteri stabiliti dal Regolamento edilizio comunale.
- g) Piani fuori terra: massimo 2 con la possibilità ulteriore di realizzare un piano seminterrato e/o un piano mansardato.
- h) Volumetria residenziale minima ad unità abitativa: 425(mc/u.i.), riferita al valore medio nel comparto, per le unità immobiliari residenziali private.
- i) Volumetria residenziale minima ad unità abitativa: 350 (mc/u.i.), riferita al valore medio nel comparto, per le abitazioni economiche e popolari. Tale volumetria minima dell'unità immobiliare può essere ridotta a 330 (mc/u.i) esclusivamente per gli interventi pubblici di edilizia sovvenzionata o di edilizia straordinaria.
- j) Rapporto di copertura massimo: 0,50 mq/mq calcolato sulla superficie fondiaria.
- k) Distanza minima tra edifici: 10,00 mt tra pareti antistanti di cui almeno una finestrata; mt 5,00 tra pareti non finestrate.
- l) Distacco dai confini: minimo assoluto di mt 5,00, con possibilità di costruire in aderenza.
- m) Parcheggi: dev'essere rispettato l'indice da riservare ai parcheggi privati nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi a uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989.
- n) Le coperture potranno essere a falde inclinate, rivestite con tegole a coppo, con pendenza massima del 35%.
- o) Sono consentite le verande in misura, in termini di superficie per piano, non superiore al 40% della superficie coperta dalla costruzione cui sono connesse.
- p) Gli infissi potranno essere in legno, pvc o alluminio purché verniciati con colori opachi; sono consentite le persiane avvolgibili.
- q) Le recinzioni dovranno riflettere le caratteristiche della costruzione principale per le forme, i materiali ed i rivestimenti.
- r) La tipologia edilizia programmata prevede la realizzazione dei locali per le attività produttive di quartiere (artigianali, commerciali) al piano terra e la realizzazione degli alloggi ai piani superiori. Locali di servizio ai piani superiori sono consentiti esclusivamente nel caso di studi professionali o di uffici per i servizi privati (agenzie di assicurazione, di consulenza, ecc.).
- s) Ai sensi dell'Art. 51 della L. n. 865/71, per la realizzazione dell'intervento di edificazione di nuovi alloggi popolari a Sinnai, finanziato con i fondi di cui alla Legge 513/77 Art. 25 ed incluso nel relativo programma approvato dalla Giunta Regionale della Sardegna con atto n. 49/34 del 10.11.1998, il Comune attua uno specifico Programma Costruttivo inserendolo nel comparto edificatorio "C1b" in oggetto.  
Al fine di garantire l'armonico inserimento dell'intervento di E.E.P. nel più vasto ambito urbano in cui si colloca, ed al fine di acquisire le superfici e le volumetrie necessarie ai sensi dell'Art. 40 della L.R. n. 45/89, il Comune procede, nei modi stabiliti per l'adozione dei Piani di E.E.P. dalle Norme di Indirizzo per la Pianificazione Attuativa, attraverso lo studio, l'adozione e l'attuazione del Piano Particolareggiato di comparto preordinato al P.E.E.P. di iniziativa pubblica e/o al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

## Art 19

### **Disciplina specifica della - ZONA C1c - del Centro Urbano**

La Zona C1c del Centro Urbano comprende i tre comparti di espansione residenziale di Bellavista, Sa Pira e Via della Libertà già attuati con i Piani di Zona Comunali realizzati ai sensi della L. 167/62, la cui edificazione è in corso di completamento.

Per la disciplina degli interventi edificatori nei comparti della zona si rimanda ai piani attuativi approvati dal Consiglio Comunale.

I dati urbanistici relativi alla Zona C1c, reali e definitivi in quanto riguardanti comparti già attuati, sono riportati nella scheda relativa al dimensionamento della zona, allegata alla Relazione del Piano.

### **Art. 20**

#### **Disciplina specifica della ZONA C2 del Centro Urbano – Comparti di media densità edificatoria**

La zona C2 di nuova individuazione comprende tre comparti per i quali si prevede, ad integrazione della disciplina generale per le zone C, le seguenti prescrizioni specifiche:

- a) l'edificazione è subordinata allo studio di piano attuativo esteso all'intero comparto. Sub comparti di intervento di superficie inferiore potranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'Art. 3, comma 3 della L.R. 20/1991, solo qualora si dimostri l'impossibilità al raggiungimento dell'estensione richiesta;
- b) In ogni comparto, in fase di studio attuativo, almeno il 40% della volumetria residenziale complessivamente realizzabile dovrà essere destinata all'Edilizia Economica e Popolare (Art 33 della L.R. 23/85 Comma 5).
- c) Sono consentite le costruzioni monofamiliari e bifamiliari di tipologia isolata o a schiera;
- d) Indice di fabbricabilità territoriale (It)=1,20 mc/mq. Ripartizione della volumetria: 10% per i servizi pubblici; 20% per i servizi connessi con la residenza e per le urbanizzazioni secondarie di iniziativa privata; 70% per la residenza.
- e) Cessioni per servizi pubblici: minimo (Volume totale) x 1 (mq/mc) x 18% (superiore a 18 mq/Ab considerando il parametro di 200 mc per ogni abitante insediabile). (Per la dimostrazione del parametro di 200 mc/ab si rimanda alla scheda del calcolo urbanistico relativo alla zona C2).
- f) La viabilità carrabile deve servire tutte le proprietà e può anche essere parzialmente privata. Può essere prevista, per una migliore fruizione della zona, una viabilità pedonale e ciclabile di collegamento tra i lotti e le strutture a servizio in aggiunta a quella carrabile. Complessivamente la superficie riservata a viabilità di quartiere non può essere inferiore al 15% della superficie territoriale dell'area di intervento, la larghezza della viabilità pubblica non potrà essere inferiore a 12,00 metri, mentre la larghezza minima della viabilità privata sarà di 8,00 metri.
- g) Altezza massima fuori terra: mt 7,50 misurati secondo i criteri dell'Art. 9.
- h) Piani fuori terra: massimo 2 con la possibilità ulteriore di realizzare un piano seminterrato.
- i) Volumetria residenziale minima per le unità abitative private: 425 (mc/u.i.) intesa come valore medio nel comparto.
- k) Volumetria residenziale minima per le unità abitative dell'edilizia economica e popolare: 350(mc/u.i.) – valore medio nel comparto. Tale volumetria minima dell'unità immobiliare può

essere ridotta fino a 330 (mc/u.i.) esclusivamente per gli interventi pubblici di edilizia sovvenzionata e di edilizia straordinaria.

- l) Rapporto di copertura massimo: 0,33 mq/mq per costruzioni isolate; 0,50 mq/mq per le costruzioni a schiera.
- m) Distanza minima tra edifici: 10,00 mt tra pareti antistanti di cui almeno una finestrata; 5,00 mt tra pareti non finestate:
- n) Distacco dai confini: minimo assoluto di mt 5,00, con possibilità di costruire in aderenza.
- o) Parcheggi: dev'essere rispettato l'indice da riservare ai parcheggi privati nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi a uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989.
- p) Gli sbancamenti dovranno tenere conto dell'ingombro reale della costruzione e comunque, in sede di sistemazione definitiva, non potranno superare i mt 3,00 misurati in pianta dal perimetro della costruzione al muro di contenimento superiore.
- q) Le coperture potranno essere a falde inclinate, rivestite con tegole tipo coppo, con pendenza massima del 35%.
- r) Sono consentite le verande in misura, in termini di superficie per piano, non superiore al 40% della superficie coperta dalla costruzione cui sono connesse.
- s) Per le tinteggiature e i rivestimenti, le soluzioni proposte dovranno essere indicate in sede di predisposizione del progetto di piano attuativo.
- t) Gli infissi potranno essere in legno, pvc o alluminio o altri materiali purché verniciati con colori opachi; sono consentite le persiane avvolgibili.
- u) Le recinzioni dovranno riflettere le caratteristiche della costruzione principale nel disegno, nei materiali e nei rivestimenti.
- v) Per l'attuazione dei comparti della zona C2, l'Amministrazione Comunale può dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 45/89, deliberando i comparti di intervento. Qualora entro i termini stabiliti dal Programma Pluriennale di Attuazione, gli aventi titolo, singolarmente o associati, non abbiano presentato formale istanza di lottizzazione, in virtù dell'Art. 26 della L.R. 45/89 il Comune provvederà alla compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione. Il progetto, approvato in conformità alle leggi vigenti con le modifiche che l'Amministrazione Comunale abbia ritenuto di apportare in accoglimento di eventuali proposte degli interessati, è formalmente notificato ai proprietari con l'invito a dichiararne l'accettazione entro trenta giorni dalla notifica. Il Comune procede, ai sensi dell'Art. 13 della legge 10/77 ed in base alle disposizioni contenute nella legge 865/71, all'esproprio delle aree per le quali manchi l'assenso dei proprietari.
- w) Alla formazione ed all'attuazione dei Piani per l'E.E.P. attraverso il prelievo di volumetria ai sensi dell'Art. 40 della L.R. n. 45/89, il Comune provvede con la procedura stabilita dalle specifiche Norme di Indirizzo per la Pianificazione Attuativa.
- x) Nell'edificazione delle costruzioni, escluse le recinzioni, deve osservarsi la distanza minima di mt 6,00 dal ciglio stradale, in proiezione orizzontale, per le strade comunali costituenti la viabilità principale di collegamento tra le diverse zone o quartieri del centro abitato, individuate nella cartografia di Piano.

## **Art 21**

### **Disciplina specifica della ZONA C3 del Centro Urbano, a bassa densità edificatoria**

Alla zona C3 di nuova individuazione sono estese, oltre alle prescrizioni della disciplina generale per le zone C, tutte le norme prescritte per la zona C2 salvo quanto di seguito riportato:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,70(mc/mq).
- b) Cessioni: minimo (Volume totale) x 1 (mq/mc) x 36% (superiore a di 18 mq/ab considerando il parametro di 233 mc per ogni abitante insediabile). (Per la dimostrazione del parametro di 233 mc/ab si rimanda alla scheda del calcolo urbanistico relativo alla zona C3).
- c) Volumetria residenziale minima ad unità abitativa 425(mc/u.i.) – valore medio nel comparto.
- d) Superficie riservata alla viabilità non inferiore al 12% della superficie dell'area d'intervento.

## **Art 22**

### **Disciplina specifica della ZONA C4 di SOLANAS - CUILI MURVONI**

La zona C4 comprende un unico comparto di espansione urbana di nuova individuazione nella Frazione di Solanas, in località "Cuili Murvoni", oltre i 2 km dal mare.

L'attuazione avverrà tramite piano attuativo, nel rispetto della disciplina generale per le zone C e delle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) Parametro relativo agli abitanti insediabili: 200 mc/ab. (Per la dimostrazione di tale parametro si rimanda alla scheda del calcolo urbanistico relativo alla zona C4 di Solanas Cuili Murvoni).
- b) Indice di edificabilità territoriale (It)= 0,3 mc/mq. Ripartizione della volumetria: 10% per i servizi pubblici; 20% per i servizi connessi con la residenza e per le urbanizzazioni secondarie di iniziativa privata; 70% per la residenza. In fase di studio del piano particolareggiato, si dovrà garantire che almeno il 40% della volumetria residenziale complessivamente realizzabile sia destinata all'Edilizia Economica e Popolare.
- c) Le cessioni per servizi e verde pubblico devono essere almeno pari al 10% della superficie territoriale
- d) La viabilità deve essere almeno il 10% della superficie territoriale. Per i parcheggi valgono le prescrizioni di cui alla lettera o) dell'Art. 20.
- e) Si prescrive la volumetria residenziale minima per unità abitativa di 425(mc/u.i.) – valore medio nel comparto – per le residenze private e di 350(mc/u.i.) per le gli alloggi economico-popolari. Tale volumetria minima dell'unità immobiliare può essere ridotta esclusivamente per gli interventi pubblici di edilizia sovvenzionata e di edilizia straordinaria.
- f) L'altezza massima, misurata come prescritto all'Art. 9, non dovrà superare i mt 7,50.
- g) E' consentita la realizzazione di due piani fuori terra, con la possibilità di realizzare un ulteriore piano seminterrato.
- h) La tipologia prescritta è prevista a schiera per le costruzioni di edilizia economica e popolare, mentre per l'edilizia residenziale privata sono consentite le costruzioni uni o bifamiliari di tipologia isolata.
- i) Le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza massima del 25%.
- j) Sono consentite le verande. Esse dovranno presentare, per piano, una superficie non superiore al 40% della superficie coperta dal fabbricato cui sono connesse.
- k) La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, sarà di mt 10,00 mentre la distanza dai confini del lotto e tra pareti non finestate non potrà essere inferiore a mt 5,00. E' consentito costruire in aderenza.
- l) I rivestimenti delle pareti e degli eventuali muri di contenimento dovranno essere in pietra



locale o in intonaco tinteggiato; sono consentite le murature in laterizio a vista.

I colori dovranno essere quelli delle terre e della vegetazione circostante, con l'obbligo dello studio preventivo di una gamma cromatica di colori da sottoporre al parere del Comune.

- m) Gli infissi esterni devono essere realizzati con sportelloni o persiane in legno oppure in materiali e tonalità cromatiche simulanti il legno.
- n) Le recinzioni dovranno seguire le caratteristiche della costruzione e, più in generale, le caratteristiche tipologiche delle recinzioni presenti nella zona, dovranno essere realizzate in muratura intonacata e tinteggiata, o in pietra locale vista. E' consentito l'uso dei paletti di legno o del ferro battuto. E' fatto obbligo presentare, insieme agli elaborati grafici di progetto, il prospetto della recinzione insieme al prospetto principale della costruzione prospiciente la strada.
- o) Al progetto dovranno essere allegati il rilievo del lotto ed il piano quotato dello stesso, sia rispetto alla situazione originaria del terreno sia rispetto alla sua sistemazione definitiva, con l'indicazione e l'ubicazione della vegetazione naturale esistente e delle emergenze rocciose importanti da conservare e tutelare con un'adeguata sistemazione degli spazi.
- p) Ai sensi dell'Art. 28, commi 11 e 12 della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, il Comune potrà, in esecuzione di specifica previsione da adottare con il Programma Pluriennale di Attuazione, invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nella zona urbanistica in questione a presentare, entro un congruo termine, il progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se gli interessati non aderiscono, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione. Il progetto, approvato in conformità alle leggi vigenti con le modifiche che l'Amministrazione Comunale abbia ritenuto di apportare in accoglimento di eventuali proposte degli interessati, è formalmente notificato ai proprietari con l'invito a dichiararne l'accettazione entro 30 (trenta) giorni dalla notifica. Il Comune procede, ai sensi dell'Art. 13 della legge 10/77 e delle disposizioni contenute nella legge 865/71, all'espropriazione delle aree per le quali manchi l'accettazione dei proprietari.
- q) Alla formazione ed all'attuazione del Piano per l'E.E.P. attraverso il prelievo di volumetria ai sensi dell'Art. 40 della L.R. n. 45/89, il Comune provvede con la procedura stabilita dalle specifiche Norme di Indirizzo per la Pianificazione Attuativa.
- r) Parcheggi: dev'essere rispettato l'indice da riservare ai parcheggi privati nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi a uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989.

## **Art 23**

### **Interventi di Edilizia Economica e Popolare**

1. Nelle zone omogenee C1b, C2 e C4 di espansione residenziale dovranno ricadere le volumetrie da destinare ad interventi di E.E.P, ai sensi della legge 18/4/62 n.167, nella percentuale minima del 40% della volumetria residenziale complessivamente realizzabile in ogni comparto, così come delimitato dalla cartografia di piano e disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione. In caso di lottizzazione d'ufficio con espropriazione dei terreni per i quali non si registri l'adesione dei proprietari, tutta la volumetria residenziale derivante dalle aree espropriate è da destinarsi agli interventi di edilizia economico popolare, in aggiunta alla quota del 40% calcolata sulla volumetria delle aree di comparto i cui proprietari hanno aderito alla lottizzazione.

2. Tali interventi dovranno attuarsi nel rispetto delle norme generali e particolari relative alla zona, secondo soluzioni progettuali unitarie e coordinate con gli interventi privati.
3. All'interno degli interventi di E.E.P. possono esercitarsi i poteri di deroga previsti dall'Art. 41 quater della Legge n. 1150/42, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico e purché nei limiti previsti dal D.A. 2266/U/83.
4. La concessione in deroga, per gli edifici di cui al precedente punto 3., è rilasciata previa deliberazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta dell'Assessorato Regionale competente.
5. La procedura per la realizzazione degli interventi di edilizia economica e popolare è disciplinata dalle specifiche Norme del P.U.C. di Indirizzo della Pianificazione Attuativa.

## **Art 24**

### **Zone Urbanistiche D – Artigianali e Commerciali**

#### **1. DEFINIZIONE DELLE ZONE D**

Le Zone Urbanistiche D comprendono le aree da destinare ad attività produttive di carattere prevalentemente artigianale e/o commerciale. La loro edificazione è subordinata all'approvazione di apposito piano attuativo.

Esse si dividono nelle seguenti sottozone:

- ZONA D1 – PIP COMUNALE NEL CENTRO URBANO DI SÌNNAI.  
E' la zona dell'attuale Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), già attuato ed in fase di realizzazione.
- ZONA D2 – NUOVA ZONA ARTIGIANALE A SERVIZIO DEL CENTRO URBANO DI SÌNNAI
- ZONA D3.1 – NUOVA ZONA COMMERCIALE DEL CENTRO URBANO
- ZONA D3.2 – NUOVA ZONA COMMERCIALE DELLE FRAZIONI COSTIERE
- ZONA D3.3 – NUOVA ZONA COMMERCIALE ED ARTIGIANALE DI SOLANAS

#### **2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N.13**

L'Art. 1 della Normativa di Attuazione del P.T.P. n. 13 stabilisce l'ambito di applicazione e di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico.

L'Art. 2 attribuisce valore di quadro di riferimento territoriale per la pianificazione urbanistica comunale, riguardante le zone omogenee A, B, C, D, e G, alle previsioni del P.T.P. per le aree interne alla perimetrazione complessiva di Piano ma ricadenti all'esterno degli ambiti di efficacia vincolante.

Le nuove zone omogenee "D" produttive per le attività dell'artigianato e del commercio nel centro urbano di Sinnai (sotto zone D2 e D3.1) ricadono prevalentemente fuori dall'ambito vincolante del P.T.P. n. 13, in aree di tutela di grado "2b" in cui l'uso produttivo consentito è quello della classe "I.b" della tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P. Nell'ambito di tutela di grado "2b" non è invece consentito l'uso di classe "L.d" relativo alle attività terziarie e produttive legate alla residenza.

Gli interventi programmati di ampliamento dell'esistente, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno produttivo e delle attività terziarie legate alla residenza, si inquadrano:

il primo, relativo alla nuova Zona D2 artigianale, nella classe d'uso "I.b" compatibile nell'ambito di tutela "2b";

il secondo, relativo alla nuova Zona D3.1 commerciale, nella classe d'uso "L.d" non compatibile con l'ambito di tutela "2b".

Pertanto l'individuazione dei nuovi comparti di zona D3.1 è effettuata ai sensi dell'Art. 40 delle Norme di P.T.P., in aree contermini al centro abitato.

Risulta altresì soddisfatta la condizione prevista dall'Art. 39 delle Norme di P.T.P. in quanto la preesistente zona "D" risulta impegnata per il 100% della sua capacità edificatoria, come verificato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 29.10.1997, resa esecutiva dal provvedimento Co.Ci.Co n. 07720/01/97 del 21.11.97.

Le nuove Zone omogenee "D3.2" e "D3.3" produttive e commerciali a servizio del centro urbano di Solanas sono ubicate nella fascia dei due chilometri dal mare, dentro l'ambito di efficacia vincolante del P.T.P., in area di tutela di classe "2.d" in cui sono consentiti tutti gli usi produttivi e per le attività terziarie legate alla residenza, tra cui quelli di classe "I.b" ed "L.d".

Nelle Zone D successivamente disciplinate, interessanti anche parzialmente ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico n. 13 come più in dettaglio individuati e perimetrati nella cartografia del P.U.C., lo studio e la verifica della compatibilità paesistica ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei progetti e dei piani urbanistici attuativi.

### 3. ATTUAZIONE DELLE NUOVE ZONE "D" E DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIO (Art. 6, comma 2, del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114)

I Piani di Lottizzazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali individuate dal P.U.C. nel territorio comunale, saranno attuati previa approvazione di apposito Piano Particolareggiato esteso a tutti i comparti di zona "D" di nuova individuazione.

Il Piano Particolareggiato dovrà recepire, anche in variante al P.U.C. se necessario, i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale che saranno fissati dalla Regione Sarda ai sensi del comma 2 dell'Art. 6 del D.Lgs. 114/98.

## Art 25

### **Disciplina Urbanistica della ZONA "D1" Artigianale – PIP comunale**

1. La zona D1 comprende l'attuale Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), già attuato ed in fase di realizzazione, per la quale valgono integralmente le norme del Piano Attuativo di iniziativa pubblica a suo tempo approvato.
2. Al fine di soddisfare le esigenze costruttive e gestionali delle aziende concessionarie delle aree produttive, si rende possibile, attraverso l'adozione di apposita variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica:
  - a) la variazione del preesistente indice fondiario di 3(mc/mq), con un incremento fino ad un massimo di 4,5(mc/mq);
  - b) la variazione, fino a 12 metri, dell'altezza massima degli edifici, misurata secondo i criteri previsti all'Art. 9. Con possibilità di altezza superiore in caso di installazione di impianti particolari necessari alla produzione;
  - c) la realizzazione di strutture miste, per l'attività produttiva artigianale o industriale e per l'attività commerciale complementare, destinando a locali commerciali volumetrie non

NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.

- superiori al limite massimo del 40% della volumetria totale consentita nel lotto;
- d) rapporto di copertura fondiario massimo: 0,65 mq/mq (65%);
- e) la variazione delle distanze da rispettare nelle nuove costruzioni pari a:
  - mt.6.00 dai confini e dagli altri fabbricati della stessa unità d'intervento e dalle pareti non finestrate;
  - mt 12.00 dalle pareti finestrate dei fabbricati adiacenti;
  - mt. 7.50 degli edifici sul fronte strada dai confini del lotto
- 3. Parcheggi: dev'essere rispettato l'indice da riservare ai parcheggi privati nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi a uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989.

#### **Art 26**

#### **Disciplina Urbanistica della ZONA "D2" – Nuova Zona Artigianale di Sinnai**

1. Nella zona D2, riguardante comparti contigui a quello dell'attuale PIP comunale di cui si prevede l'ampliamento, ricadono le aree da destinare ad attività artigiane e di piccola industria ed a stabilimenti per il deposito di merci, macchinari ed attrezzature.
2. Sarà possibile la realizzazione di strutture per il commercio purché contenute nel limite massimo del 40% della volumetria fondiaria consentita in ogni comparto o sub – comparto di intervento.
3. Potranno essere inoltre realizzati locali accessori quali: uffici, servizi igienici, locali per la guardiania.
4. Sono escluse le residenze, salvo quanto strettamente indispensabile per alloggiare il personale di custodia degli insediamenti e degli impianti.
5. Sono esclusi gli edifici residenziali, con la sola eccezione per gli immobili strettamente necessari.
6. Qualunque forma di edificazione sarà subordinata allo studio di piano attuativo che potrà essere sia il P.I.P. di iniziativa pubblica, sia il P.d.L. di iniziativa privata, esteso all'intero comparto. L'attuazione di sub comparti di intervento di superficie inferiore potrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'Art. 3, comma 3 della L.R. 20/1991, solo qualora si dimostri l'impossibilità al raggiungimento dell'estensione dell'intero comparto.
7. Lo strumento attuativo dovrà tenere conto dei seguenti parametri:
  - a) la dotazione di aree da destinare a spazio pubblico e/o attività collettive e/o verde pubblico e parcheggio, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale di lottizzazione. Almeno 1/2 del 20% suindicato (10% della St), deve essere destinato a parcheggi pubblici da localizzarsi in apposite aree di sosta lungo la viabilità.
  - b) La viabilità sarà distinta, in sede di studio attuativo, in viabilità principale, che deve essere pubblica, ed in viabilità secondaria che può essere anche privata. Complessivamente alla viabilità deve essere riservato almeno il 15% della superficie territoriale:
    - la viabilità principale dovrà avere una larghezza stradale complessiva non inferiore a mt 14,00;
    - la viabilità secondaria, che servirà da accesso ai lotti, dovrà avere larghezza stradale non inferiore a mt 10,50.
  - c) Indice di edificabilità fondiaria massimo: 4,5 mc/mq.

- d) Lotto minimo: 500 mq.
- e) Rapporto di copertura fondiario: 0,65 mq/mq (65%).
- f) Altezza massima fuori terra: 12,00 mt. Con possibilità di altezza superiore in caso di installazione di impianti particolari necessari alla produzione.
- g) Distacchi:
  - dai confini del lotto: mt 5,00;
  - dal confine del lotto antistante la viabilità: mt 10,00; tale distacco dovrà essere finalizzato alla realizzazione di un piazzale da destinare alle operazioni di sosta e manovra;
  - qualora un lotto abbia più di un lato prospiciente la viabilità il distacco di mt 10,00 sarà obbligatorio su uno solo dei lati, rimanendo di mt 6,00 nei lati restanti;
  - è consentita l'edificazione in aderenza, purché riguardante entrambi i lotti confinanti.
- h) In aggiunta agli spazi di sosta pubblici di cui al precedente punto a), in ogni singolo lotto dovranno essere garantiti spazi da destinare a parcheggi privati nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi a uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989.
- i) Il Comune, in sede di approvazione del Piano attuativo, potrà riservare fino ad un massimo del 20% della superficie fondiaria ad installazioni e ad impianti produttivi di Operatori erogatori di servizi di interesse pubblico.
- j) Per l'attuazione dei comparti della zona D2, l'Amministrazione Comunale può dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 45/89, deliberando i comparti di intervento. Qualora entro i termini stabiliti dal Programma Pluriennale di Attuazione, gli aventi titolo, singolarmente o associati, non abbiano presentato formale istanza di lottizzazione, in virtù dell'Art. 26 della L.R. 45/89 il Comune provvederà, previa compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione e nel rispetto delle procedure di cui al precedente Art. 22 - punto p), ai sensi dell'Art. 13 della legge 10/77 ed in base alle disposizioni contenute nella legge 865/71, all'esproprio delle aree per le quali manchi l'assenso dei proprietari ed alla loro utilizzazione per l'organizzazione di un Piano per Insediamenti Produttivi comunale.

## **Art 27**

### **Disciplina Urbanistica della ZONA D3.1 – nuova Zona Commerciale del centro Urbano**

La Zona D3.1, è organizzata in due comparti localizzati in aree incluse nei quartieri urbani di Sinnai più densamente popolati, posti in stretto rapporto con i poli di servizi pubblici di Sant'Elena e della zona direzionale della Via Quartu. E' prescritta la seguente disciplina:

- a) In tale zona potranno realizzarsi gli insediamenti commerciali, ovvero un insieme organizzato di negozi e di attrezzature commerciali, con esclusione dei Centri commerciali come definiti alla lettera g), comma 1 dell'Art. 4 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
- b) Ogni edificazione sarà subordinata allo studio di un piano attuativo esteso al comparto così come individuato nella cartografia di piano. L'attuazione di sub comparti di intervento di superficie inferiore potrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'Art. 3, comma 3 della L.R. 20/1991, solo qualora si dimostri l'impossibilità al raggiungimento dell'estensione dell'intero comparto.
- c) Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq; rapporto 0,40 (mq/mq) (40% della superficie

fondiaria).

Limitatamente al caso di interventi da autorizzare su superfici fondiarie riclassificate di zona “D3.1” incluse in ambiti residenziali già urbanizzati. Si prescrive l’indice fondiario massimo di 3(mc/mq).

- d) **Parcheggi:** dev'essere rispettato l'indice da riservare ai parcheggi privati nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi a uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989.
- e) La dotazione di aree da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale di lottizzazione; almeno ½ del 20% (10% della St) dovrà essere effettivamente destinato a parcheggi pubblici.
- f) Il piano attuativo dovrà garantire un'adeguata dotazione di aree verdi, anche private, opportunamente alberate, al fine di armonizzare il risultato dei nuovi interventi edificatori con l’aspetto delle contigue aree attrezzate a verde e per lo sport.
- g) L'edificazione dovrà essere prevista in modo tale da non costituire una continuità dei prospetti lungo le vie principali esterne alle lottizzazioni; l'edificazione, lungo la viabilità principale interna alle lottizzazioni dovrà essere realizzata a filo strada, con l'obbligo dell'arretramento del piano terra per ricavare un portico della profondità non inferiore a mt 2,50, con funzione di marciapiede coperto pubblico. Deve invece osservarsi la distanza minima di mt 6,00 dal ciglio stradale, in proiezione orizzontale, per le strade comunali costituenti la viabilità principale di collegamento tra le diverse zone o quartieri del centro abitato, individuate nella cartografia di Piano.
- h) Alla viabilità pubblica dovrà essere riservato un minimo del 15% della superficie territoriale di lottizzazione. La rete viaria dovrà garantire l'accesso a tutti i lotti e dovrà avere sezione stradale minima di mt 10,50, ad eccezione delle strade di Piano previste per il collegamento alle altre zone urbane contigue, che dovranno avere sezione minima di mt 14,00.
- i) Saranno consentiti massimo 2 piani fuori terra.
- j) Altezza massima mt 7,50, calcolata coi criteri di cui all’Art. 9.
- k) Saranno consentiti depositi per materiali e magazzini per le merci purché ubicati in posizione posteriore rispetto alle zone di vendita e quindi alle strade commerciali, oppure in appositi piani interrati o seminterrati.
- l) Sono escluse le residenze, salvo quanto strettamente indispensabile per alloggiare il personale di custodia degli insediamenti e degli impianti.
- m) Limitatamente ai casi di *edificazione* su superfici fondiarie riclassificate di zona “D3.1” incluse in ambito residenziale, *fuori dai due nuovi comparti di zona “D3.1” in precedenza disciplinati, riguardanti singoli lotti già totalmente urbanizzati, gli interventi si attueranno con lo strumento della concessione edilizia diretta. A tal fine* si prescrive l’indice fondiario massimo di 3(mc/mq). *L’edificazione è disciplinata dalle norme di cui alle lettere a), d), i), j), k), l) del presente articolo.*

## **Art 28**

### **Disciplina Urbanistica della ZONA D3.2 – Nuova Zona Commerciale delle frazioni costiere**

La zona D3.2 riguarda un comparto individuato in un’area contigua al centro urbano di Solanas, confinante sull’altro lato con la zona turistica alberghiera di Monte Mesu. Di zona “D3.2” sono riclassificate alcune strutture preesistenti, edificate con disciplina di zona B, in esercizio a Solanas ed a Genn’e Mari per le attività commerciali. Nella zona D3.2 sono previsti gli usi commerciali

definiti al precedente Art. 27. Per l'attuazione degli interventi valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Indice territoriale massimo 0,5 (mc/mq);
- b) Articolazione dell'insediamento in un impianto urbanistico incentrato su aree pedonali pubbliche, organizzate in piazzette commerciali, contornate dagli edifici di servizio;
- c) Gli edifici dovranno essere destinati esclusivamente a esercizi pubblici ed attività commerciali al dettaglio. Non sono ammessi depositi, capannoni, strutture per la vendita all'ingrosso.
- d) Rientrando l'ambito territoriale della frazione di Solanas nei limiti demografici stabiliti dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 29/19 del 2 luglio 1999, è consentito negli stessi locali adibiti o adibibili alla vendita al dettaglio, l'esercizio congiunto di altre attività di servizi per la collettività, anche, eventualmente, in convenzione con soggetti pubblici e privati. Qualora l'attività di vendita riguardi generi alimentari, deve essere comunque rispettata la compatibilità igienico – sanitaria sia per i locali sia per la natura funzionale dei servizi aggiuntivi.
- e) Sono escluse le residenze, salvo quanto strettamente indispensabile per alloggiare il personale di custodia degli insediamenti e degli impianti.
- f) La tipologia degli edifici circostanti la o le piazze dovrà garantire una continuità prospettica e costituire un unico organismo urbanistico architettonico caratterizzato dalla massima funzionalità in relazione alla destinazione d'uso prevista.
- g) Gli edifici dovranno avere non più di 2 piani fuori terra con altezza massima di mt 7,50 misurati coi criteri stabiliti all'Art. 9.
- h) Le coperture potranno essere sia a falde inclinate, con rivestimento in tegole tipo coppo, sia a terrazza.
- i) Alla viabilità pubblica sarà riservato un minimo del 15% della superficie territoriale. Le strade interne al piano commerciale dovranno garantire l'accesso all'insediamento senza interferire con i percorsi e le isole pedonali, pertanto, così come le aree da destinare a parcheggio, interesseranno posizioni decentrate rispetto alle piazze.
- j) Nel nuovo comparto l'edificazione è subordinata all'approvazione del piano attuativo, lo studio e l'attuazione del piano di lottizzazione dovranno essere estesi all'intero comparto. Il piano attuativo individuerà le aree in cessione da destinarsi a verde pubblico, servizi e parcheggi pubblici per una superficie non inferiore al 20% della superficie territoriale, con esclusione della viabilità.
- k) I parcheggi privati dovranno essere previsti in apposite aree, distribuiti in modo da soddisfare l'esigenza dell'intero organismo edilizio, e dovranno essere rigorosamente dimensionati, sulla base delle attività che si prevede di insediare, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia. In particolare, dev'essere rispettata *la superficie* da riservare ai parcheggi privati nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi ad uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989.
- l) Per i materiali e i colori delle facciate e per la tipologia degli infissi e delle rifiniture si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalle presenti norme per la zona contermina F4 alberghiera di Solanas.
- m) Nei singoli lotti già edificati con strutture per il commercio in virtù della preesistente disciplina di zona "B", ora riclassificati di zona D3.2, saranno consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione, restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento. Gli interventi si attueranno con lo strumento della concessione edilizia diretta o dell'autorizzazione edilizia. Gli ampliamenti saranno consentiti, a condizione che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nel limite volumetrico massimo

derivante dall'indice di edificazione fondiaria di 0,5 mc/mq e nel rispetto delle prescrizioni di cui alle precedenti lettere c), d), e), g), h), k) (secondo periodo), l).

## **Art 29**

### **Disciplina Urbanistica della ZONA D3.3 – Artigianale e Commerciale di Solanas**

- a) La Zona D3.3 é destinata sia agli insediamenti commerciali come previsti per la zona D3.2, sia ad insediamenti artigianali come previsti per la zona D2.
- b) Sono escluse le residenze, salvo quanto strettamente indispensabile per alloggiare il personale di custodia degli insediamenti e degli impianti.
- c) L'edificazione è subordinata all'approvazione del piano attuativo. Il progetto di lottizzazione, esteso all'intero comparto, dovrà opportunamente localizzare nella parte antistante la Strada Provinciale per Castiadas le cessioni e le costruzioni per il commercio, ubicando di conseguenza gli insediamenti artigianali nelle rimanenti aree retrostanti.
- d) L'indice territoriale massimo prescritto è di 0,5(mc/mq).
- e) In considerazione del fatto che tale zona ricade in una località a prevalente vocazione turistica, le strutture commerciali e le strutture artigianali dovranno essere realizzate secondo le seguenti modalità:
  - altezza massima per le strutture commerciali: mt 7,50 misurata secondo i criteri all'Art. 9;
  - altezza massima per le strutture artigianali: mt 8,50, con possibilità di deroga solo per comprovato motivo derivante dalla tipologia dell'attività da insediare;
  - le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza massima del 25% e rivestimento in tegole tipo coppo;
  - le rifiniture esterne, anche di eventuali strutture prefabbricate, dovranno essere realizzate con intonaco o elementi granigliati, purché i colori delle facciate risultino armonizzati con l'ambiente circostante.
- f) Per spazi pubblici e parcheggi dovrà essere riservata ed attrezzata una superficie pari ad almeno il 20% della superficie territoriale. Il 15% della stessa superficie territoriale sarà destinata alla viabilità di comparto.
- g) La viabilità pubblica dovrà avere sezione stradale minima pari a mt 10,50 di cui mt 1,50 di marciapiede in entrambi i lati della strada.
- h) Per i parcheggi, pubblici e privati, si dovrà fare riferimento alle norme della zona D3.2, punto k).

## **Art 30**

### **Definizione e norme generali delle Zone E Agricole**

- a) Le seguenti norme, in attuazione delle "Direttive per le Zone Agricole" rese esecutive con D.P.G.R. del 3 Agosto 1994, perseguono le finalità di:
  - a.1 valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole, garantendo la tutela dei suoli e delle emergenze ambientali di pregio;
  - a.2 favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale, sia per quello abitativo;
  - a.3 incoraggiare la permanenza nelle attività agricole, in adeguate condizioni di lavoro e socio economiche, degli operatori del settore.
- b) Per quanto non specificato nelle seguenti norme, valgono integralmente le disposizioni del D.A. 2266/U/83 e delle "Direttive per le Zone Agricole" sopra citate.



- c) Per tutte le richieste di edificazione, comprese quelle riguardanti le residenze (ammesse in zona agricola solo se connesse ad aziende agricole, zootecniche o silvicole), è indispensabile la presentazione di un Piano Aziendale che giustifichi l'intervento, cui è subordinato il rilascio della Concessione edilizia. L'obbligo della presentazione del Piano Aziendale è escluso per i punti di ristoro di cui all'Art.10 delle Direttive Regionali per le Zone Agricole. Il Piano Aziendale, a firma di tecnici abilitati all'esercizio della professione, dovrà indicare la situazione ante-intervento e post-intervento progettuale da un punto di vista economico, agronomico, forestale, idrogeologico, di impatto sul territorio, di tutela dell'ambiente con l'individuazione delle misure e degli interventi previsti al fine della salvaguardia e valorizzazione ambientale. Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla verifica dell'effettiva attuazione delle previsioni del Piano Aziendale.
- f) E' consentito recintare il proprio fondo agricolo purché siano garantiti i diritti di transito ad altre proprietà.
- e) Le recinzioni devono avere le seguenti caratteristiche:
- e.1 recinzione fronte strada: è consentito il muretto in pietra che dovrà avere un'altezza massima di 50 cm; la recinzione può essere completata con paletti in ferro e rete metallica per un'altezza non superiore a mt. 2,50;
  - e.2 le recinzioni riguardanti gli altri lati della proprietà dovranno essere rigorosamente realizzate con paletti in ferro e rete metallica per un'altezza complessiva non superiore a mt 1,80.
- Tutte le recinzioni dovranno essere rigorosamente mascherate con impianto di siepi o alberature che privilegi le essenze tipiche che caratterizzano il paesaggio rurale (fico d'india, olivo, cipresso, ecc.).
- f) I fabbricati ad uso residenziale, per il recupero terapeutico e del disagio sociale, per i ristoro e per l'agriturismo, con la sola esclusione degli impianti e fabbricati speciali adibiti agli usi produttivi aziendali, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- f.1) La superficie coperta massima non dovrà superare 1/5 della superficie del lotto a disposizione.
  - f.2) Gli sbancamenti dovranno tenere conto dell'ingombro reale della costruzione e, comunque, in sede di sistemazione definitiva non potranno superare i mt 3,00, misurati in pianta, dal perimetro della costruzione al muro di contenimento posteriore.
  - f.3) Il tetto dovrà essere a falde inclinate con pendenza massima del 25% e dovrà essere obbligatoriamente rivestito con tegole tipo coppo.
  - f.4) Distanza dalle costruzioni limitrofe: 10,00 mt tra pareti finestrate e non, con un minimo di mt 5,00 dai confini. Sono consentiti i corpi accessori purché realizzati in sintonia con la costruzione principale e non superino l'altezza massima interna di mt 2,50.
  - f.5) Sono consentiti non più di due piani fuori terra. E' ammesso un ulteriore piano interrato o seminterrato che non potrà emergere fuori terra per più di mt 1,00 compreso il solaio.
  - f.6) Sono consentite le verande, la cui superficie, in ciascun piano, non potrà superare il 40% della superficie coperta dalla costruzione.
  - f.7) I muri di contenimento dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra locale e dovranno avere le seguenti altezze massime:
    - primo corpo di muro a valle: mt 2,00;
    - muri dei terrazzamenti intermedi: mt 1,50.

- f.8) Le tinteggiature dovranno rispecchiare i colori del paesaggio circostante; inoltre, sarà obbligatorio lo studio di una gamma cromatica di colori da approvarsi, a cura del Comune, con il progetto.
- f.9) I rivestimenti esterni potranno essere in pietra locale o in mattoni laterizio a vista; sono da escludere rivestimenti con altri materiali non pertinenti con la zona agricola.
- f.10) Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno; saranno consentiti gli infissi in pvc o alluminio purché verniciati con tinte opache di colore adeguato alla gamma cromatica riferita all'ambiente circostante. Sono vietate le persiane avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale mentre sono consentiti portelloni e persiane anche scorrevoli; sono inoltre vietate le superfici vetrate riflettenti.
- f.11) Le recinzioni dovranno rispecchiare le caratteristiche estetiche della costruzione principale; dovranno essere realizzate in pietra locale, legno o ferro battuto e dovranno essere allegate, come disegno, alla tavola progettuale del prospetto principale.
- f.12) La parte del lotto di pertinenza dell'edificio residenziale o di servizio non edificata dovrà essere sistemata a giardino con l'inserimento di piante autoctone, tipiche della zona.
- f.13) L'altezza massima della costruzione, misurata rispetto al piano di sistemazione definitivo del terreno, come stabilito all'Art. 9, dovrà essere: "q1" – "q2a"  $\leq$  mt 6,50.
- f.14) Il volume di progetto deve essere contenuto al di sotto di un piano ideale di contenimento parallelo all'andamento naturale del terreno e distante dallo stesso mt 7,00. E' consentita una diversa soluzione, limitatamente al volume del sottotetto, qualora, a causa della limitata pendenza del terreno la norma in argomento risultasse inconciliabile con le altezze massime di cui al precedente punto f.13);
- g) La viabilità rurale dovrà completarsi sulle fasce di territorio che per uso consolidato garantiscono l'accesso alle diverse proprietà attraversate, essa dovrà avere una larghezza minima di mt 5,00. A tale scopo il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie per interventi su aree agricole può essere subordinato all'edificazione in arretramento dai confini di proprietà. L'entità dell'arretramento, e l'individuazione della posizione dovranno essere strettamente funzionali a garantire la continuità e la larghezza minima delle fasce destinate a viabilità.
- h) Qualsiasi edificio o insediamento: residenziale; per il recupero terapeutico e sociale; per il ristoro e l'agriturismo; per le attività produttive zootecniche, agricole ed agro alimentari, ecc. dovrà essere dotato di idoneo sistema di depurazione e smaltimento dei reflui, conforme agli obblighi di legge in relazione alla tipologia ed alla dimensione dell'insediamento, da autorizzarsi preventivamente al rilascio della concessione edilizia ai sensi delle norme vigenti in materia.
- i) Gli indici volumetrici di edificabilità fondiaria sono stabiliti in relazione alle diverse sottozone ed ai diversi usi consentiti. L'incremento degli indici stabiliti dal P.U.C. è reso possibile, nei casi e nei limiti prescritti dalle Direttive Regionali per le Aree Agricole e dalle norme del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, con delibera del Consiglio Comunale.
- j) E' possibile utilizzare più corpi fondiari nella disponibilità della stessa azienda, in appezzamenti anche non contigui purché ubicati nell'ambito del territorio comunale, al fine di raggiungere la superficie minima di intervento e di sommare le volumetrie ammissibili, alle seguenti condizioni:
- j.1 – i volumi devono essere destinati esclusivamente agli interventi produttivi agricoli o

zootecnici, ed annessi rustici, nonché alle attività di agriturismo con le limitazioni previste dall'art.9 delle direttive per le zone agricole e devono essere ubicati ad una distanza non inferiore a 1 Km dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte (50%+1) delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro la predetta distanza di 1 Km, con le limitazioni previste dall'art.9 delle direttive per le zone agricole per le attività di agriturismo. In ogni caso devono essere rispettate le distanze dal perimetro urbano prescritte alla successiva lettera k);

- j.2- il Piano Aziendale deve dimostrare che ricorrono particolari esigenze produttive che giustificano la richiesta;
  - j.3 - sulla base della dimostrazione di cui al precedente punto j.2, l'accorpamento delle volumetrie dei singoli appezzamenti non contigui in un unico fondo è concesso se, sul fondo da edificare, l'indice volumetrico di edificazione fondiaria che ne consegue non supera il limite massimo di 0,5 mc/mq e se il rapporto di copertura non supera il 30 % dell'area del fondo;
  - j.4- sul fondo prescelto per l'accorpamento, l'autorizzazione di indici volumetrici superiori a 0,20 mc/mq è deliberata dal Consiglio Comunale;
  - j.5- l'Ufficio Tecnico Comunale conserverà, unite ai documenti del P.U.C., le planimetrie delle aree agricole di cui è stata utilizzata la volumetria. Il vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area è trascritto nei Pubblici Registri prima del rilascio della concessione edilizia.
- k) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici debbono distare dalle zone territoriali A, B, C, F e G almeno:
- k.1 - 500 mt se trattasi di allevamento suino di qualsiasi entità;
  - k.2 - 300 mt per allevamenti avicunicoli intensivi;
  - k.3 - 100 mt per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini di qualsiasi entità.
- I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi dovranno distare dai confini di proprietà almeno 20 mt e dovranno avere un rapporto con l'area di pertinenza non superiore al 30% dell'area del fondo.
- l) Il P.U.C. suddivide le zone agricole in sei sottozone: E1, E2, E3, E4, E5, Er. Alle cinque sottozone previste dalle Direttive Regionali per le Zone Agricole il P.U.C. si aggiunge una sottozona agricola speciale della sottozona "E1", indicata con la sigla "Er", corrispondente ad un ambito di particolare degrado da assoggettare ad un piano di riordino urbanistico ed edilizio che, pur preservandone le funzioni urbanistiche, lo riqualifichi adeguandolo alle attuali esigenze produttive e di tutela e decoro dell'ambiente.

## **Art 31**

### **Disciplina Urbanistica specifica per la SOTTOZONA E1**

La sottozona E1 comprende le aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate. Si trova nella zona pianeggiante a sud, sud-est del centro abitato di Sinnai e, nell'isola amministrativa di Solanas, in località "Seddas de Misa". Sono previste, ad integrazione della disciplina generale, le seguenti prescrizioni:

- a) Sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole (comprese le serre, i vivai specializzati e gli impianti particolari) ed agrituristiche e, limitatamente alla zona dell'isola amministrativa di Solanas (Seddas de Misa), i punti di ristoro.

- b) Non sono consentite le residenze e le strutture per il recupero terapeutico dei disabili e dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.
- c) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00 salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, gli impianti orticoli in pieno campo e gli impianti vivaistici per i quali è stabilita in Ha 0,50 e gli insediamenti agrituristici per i quali è stabilita in Ha 3,00 in aggiunta alla superficie dei fondi aziendali adibiti alle produzioni agricole.
- d) Gli edifici, intonacati e tinteggiati con colori della gamma cromatica del paesaggio circostante, devono essere ubicati ad almeno cinque metri dal confine del fondo.
- e) La copertura deve essere realizzata con due falde inclinate aventi pendenza massima del 25%, rivestite in tegole tipo coppo sardo.
- f) Gli indici massimi di edificazione fondiaria sono i seguenti:
  - n) 0,10 (mc/mq) per le costruzioni destinate alla produzione agricola e zootecnica;
  - o) 0,015 (mc/mq) per i fabbricati destinati all'attività di agriturismo.
- g) I parametri e gli indici urbanistici per i punti di ristoro sono quelli previsti nel successivo Art. 32.

## **Art 32**

### **Disciplina Urbanistica specifica per la SOTTOZONA E2**

1. La sottozona E2 comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, ubicati prevalentemente nella parte pianeggiante del territorio comunale. La sottozona E2 è caratterizzata da un buon accorpamento della proprietà e dalla presenza diffusa di colture arboree da frutto. In essa, nel rispetto della disciplina generale per le Zone E, sono consentiti:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione di impianti classificabili come industriali;
- b) gli impianti serricoli, gli impianti orticoli in pieno campo ed i vivai;
- c) le residenze agricole;
- d) i fabbricati per l'agriturismo;
- e) le strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti e dei fenomeni di disagio sociale;
- g) i punti di ristoro, così come definiti e normati dall'Art. 10 delle Direttive per le Zone Agricole e dall'Art. 4 del D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983 e della Circolare A.EE.LL.F.U. n. 1 del 10/03/1984.

2. Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento è stabilita:

- a) - in Ha 1,00 per gli interventi finalizzati alla conduzione agricola del fondo di cui al punto a) del comma 1;
- a) - in Ha 0,50 per quanto riguarda gli interventi indicati al punto b) del comma 1, ossia le serre, gli impianti orticoli in pieno campo e gli impianti vivaistici;
- c) - in Ha 3,00 in tutti gli altri casi.

3. Gli indici volumetrici di edificazione fondiaria sono i seguenti:

- 0,100 mc/mq per i fabbricati di cui alle lettere a) e b) del comma 1;
- 0,015 mc/mq per i fabbricati di cui alle lettere c) e d) del comma 1;
- 0,050 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e) del comma 1;

- 0,010 mc/mq per i punti di ristoro – lettera f) del comma 1.

### **Art 33**

#### **Disciplina Urbanistica specifica per la SOTTOZONA E3**

1. La Sottozona E3 comprende quelle aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Comprende le aree contermini al centro abitato di Sinnai; dette aree sono inoltre presenti in località San Gregorio - Villaggio delle Mimose, in località Mont'e Cresia e nell'isola amministrativa di Solanas – Genn'e Mari. In essa sono consentiti, nel rispetto della disciplina generale per le zone agricole, i seguenti usi:
  - a) I fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, comprese le serre ed i vivai, ed alla valorizzazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
  - b) Le residenze, se motivate dal Piano Aziendale. Il Piano Aziendale, per le aree non impegnate nelle produzioni agricole o zootecniche, dovrà prevedere l'effettiva ricostituzione del manto vegetale con la messa a dimora di essenze tipiche locali quali leccio, ginepro, olivastro, carrubo ecc. Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla verifica dell'effettiva attuazione delle previsioni del Piano Aziendale.
2. Esclusivamente nella zona agricola "E3" della località di Mont'e Cresia, S. Gregorio, Villaggio delle Mimose, opportunamente distinta come sotto – zona "E3.1", oltre agli usi di cui alle precedenti lettere a) e b), sono consentiti:
  - c) I fabbricati per l'agriturismo;
  - d) Le strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti e dei fenomeni di disagio sociale;
  - e) I punti di ristoro, come in precedenza definiti.
3. La superficie minima per l'edificazione è fissata in Ha 1,00, ad esclusione delle serre, degli impianti orticoli in pieno campo e degli impianti vivaistici per i quali è prevista di Ha 0,50 e degli interventi di cui alle lettere c), d), e) per i quali è prevista di Ha 3,00.
4. Gli indici di edificabilità fondiaria sono i seguenti:
  - 0,100 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
  - 0,030 mc/mq per le residenze - lettera b); e per le strutture di recupero – lettera d);
  - 0,015 mc/mq per l'agriturismo – lettera c);
  - 0,010 mc/mq per i punti di ristoro – lettera e).

### **Art 34**

#### **Disciplina Urbanistica specifica per la SOTTOZONA E4**

1. La Sottozona agricola E4 comprende quelle aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali. Essa è ubicata attorno all'insediamento residenziale di Tasonis.

2. Poiché all'interno della sottozona E4, il P.U.C. ha provveduto a delimitare la zona omogenea F8 per la ristrutturazione e la razionalizzazione dell'aggregato urbano esistente e per la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi con la residenza turistica, e poiché il centro rurale di Tasonis è stato edificato con il computo della volumetria agricola consentita dall'intera sottozona E4, ai sensi dell'Art. 3, comma 5 delle Direttive per le Zone Agricole, al fine di evitare l'ulteriore edificazione residenziale, in dette aree della sottozona E4 già computate per le precedenti edificazioni non sono consentite le residenze.
3. Sono consentiti, nel rispetto della disciplina generale per le zone agricole, i seguenti usi:
  - a) fabbricati ed impianti connessi all'attività agricola, comprese le serre, gli impianti orticoli in pieno campo e gli impianti vivaistici, o finalizzati alla trasformazione e valorizzazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificati come industriali;
  - b) le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e dei fenomeni di disagio sociale;
  - c) i fabbricati per l'agriturismo.
4. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è fissata in Ha 5,00 per gli interventi di cui ai punti a) e b) ed in Ha 3,00 per le attività di agriturismo- punto c).
5. Gli indici volumetrici di edificazione fondiaria sono i seguenti:
  - 0,020 mc/mq per i fabbricati di cui ai punti a) e b);
  - 0,015 mc/mq per i fabbricati per l'agriturismo di cui al punto c).

## **Art 35**

### **Disciplina Urbanistica specifica per la SOTTOZONA E5**

1. La Sottozona Agricola E5 comprende le aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. E' presente nella parte collinare e montana del territorio comunale particolarmente adatta al rimboschimento ed alla conservazione della copertura vegetale spontanea. In essa sono consentiti, nel rispetto della disciplina generale per le Zone Agricole, i seguenti usi:
  - a) costruzioni strettamente legate all'attività colturale o zootecnica, alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), quali rifugi per guardaboschi e per pastori, ricoveri per bestiame e modesti locali per il deposito degli attrezzi e per le lavorazioni direttamente e immediatamente connesse con le produzioni zootecniche;
  - b) fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale;
  - c) fabbricati per l'agriturismo;
  - d) punti di ristoro, così come definiti dall'Art. 10 delle "Direttive per le Aree Agricole", dall'Art.4 del D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983 e dalla Circolare A.EE.LL.F.U. n.1 del 10/03/1984.

2. Non sono consentite le residenze al di fuori dei casi di cui alla lettera a) del comma precedente.
3. Ai fini edificatori la superficie minima d'intervento é fissata in:
  - i) Ha 1,00 per gli interventi di cui alla lettera a);
  - j) Ha 5,00 per gli interventi di cui alle lettere b), c), d).
4. Gli indici volumetrici di edificabilità fondiaria sono i seguenti:
  - 0,020 mc/mq per i fabbricati di cui al la lettera a) del primo comma;
  - 0,030 mc/mq per le costruzioni di cui alla lettera b) del primo comma;
  - 0,015 mc/mq per l'agriturismo – lettera c) del primo comma;
  - 0,010 mc/mq per i punti di ristoro – lettera d) del primo.

### **Art 36**

#### **Disciplina Urbanistica specifica per la SOTTOZONA Er (Sottozona della Zona E1)**

1. La Sottozona agricola Er comprende le aree in regione Sant'Elena – San Cosimo, in prossimità del centro urbano, già servite di viabilità e di rete idrica, elettrica e telefonica, in cui, storicamente, furono ubicate le attività di stalla ed i depositi di materiali, macchine ed attrezzi ad uso agricolo allontanati dall'abitato.

La zona, sviluppatasi in assenza di una specifica disciplina degli interventi e pertanto particolarmente degradata e disordinata, è stata compresa in un comparto urbanistico circoscritto all'intero ambito da assoggettare ad un intervento unitario di riordino urbanistico ed edilizio finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente ed alla riqualificazione delle funzioni urbanistiche originali che, nella sostanza, si confermano.

2. Gli interventi ammessi sono subordinati all'approvazione, nella forma del Piano di Recupero previsto dalla L. n. 457/78 ed ai sensi dell'Art. 22, comma 3, della L.R. n. 45/89, di un progetto urbanistico di iniziativa privata o pubblica che dovrà prevedere:

- la realizzazione della rete fognaria di collegamento ai collettori fognari comunali e dei relativi allacci delle utenze;
- la cessione delle aree occorrenti all'allargamento della strada comunale Sînnai – Tasonis fino a 12 mt ed alla realizzazione dei tratti di viabilità trasversale necessari all'accesso ai fondi del comparto ed alle aree agricole retrostanti. La larghezza della sede stradale della nuova viabilità dovrà essere anch'essa non inferiore a 12 metri al fine di garantire sufficienti spazi laterali per la sosta;
- la ricostituzione degli antichi viali di ulivi che storicamente caratterizzano il paesaggio agricolo interessato e la rigorosa tutela dei tratti conservatisi, tra cui il viale di collegamento alla chiesetta di valore storico - artistico di Sant'Elena;
- Il rispetto della distanza minima di 10 metri dal ciglio stradale da osservarsi nell'edificazione in aree prospicienti la viabilità principale, di collegamento tra le zone ed i quartieri del centro abitato, che attraversa il comparto. Tale distanza è ridotta a 5 mt per le recinzioni.
- La rigorosa osservazione delle prescrizioni di cui al successivo Art. 57, comma 3 (relative alla sottozona H1.1 di rispetto idrogeologico), per la salvaguardia dei corsi d'acqua attraversanti il comparto.

3. Nella Sottozona Er della zona E1 sono consentiti, nel rispetto della disciplina generale delle

zone

agricole, i seguenti usi:

- a) Fabbricati ed impianti per le attività di valorizzazione e di trasformazione dei prodotti agricoli, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.
- b) Fabbricati connessi alle esigenze dell'azienda agricola, zootecnica o silvicola quali: depositi per macchine, attrezzature e mezzi di trasporto agricoli; depositi per materiali, scorte e prodotti dell'attività aziendale.
- c) Impianti serricoli e vivaistici.
- d) Piccole attività zootecniche non intensive, da realizzare nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto k) dell'Art. 30 e del presente articolo, indirizzate soprattutto all'allevamento ed allo stallaggio dei cavalli adibiti agli usi turistico, sportivo e ricreativo.
- e) Connessi locali per la guardiania, strettamente funzionali alla custodia dei fabbricati e degli impianti.
- f) E' prevista, per ogni singolo intervento aziendale, la superficie minima di 1,00 Ha, raggiungibile anche utilizzando più fondi agricoli nella disponibilità della medesima azienda, interni o esterni al comparto della sottozona Er, purché per gli usi specificatamente previsti per detta sottozona Er e purché nel rispetto di tutte le condizioni previste dall'Art. 30 delle presenti norme.
- g) E' prescritto l'indice fondiario di 0,20 mc/mq, con possibilità di incremento fino al massimo di 0,50 mc/mq attraverso l'accorpamento delle volumetrie di più corpi aziendali, anche non contigui ed esterni al comparto (per ciascuno dei quali la volumetria disponibile si calcolerà in relazione all'indice edificatorio stabilito dalle presenti norme per la sottozona in cui il fondo è inserito), alle condizioni previste dalla disciplina generale per le zone agricole di cui all'Art. 30.

## **Art 37**

### **Definizione e norme generali per le ZONE F Turistiche**

1. Le zone F turistiche comprendono le parti del territorio di interesse turistico destinate alle strutture alberghiere ed agli insediamenti del tipo prevalentemente residenziale stagionale. Ne fanno parte le seguenti località: Genn'e Mari e Bruncu Gattus (Torre delle Stelle); Solanas e Cuili Murvoni (nella vallata del Rio Solanas, rispettivamente per le zone a mare e per le zone oltre i 2 km dal mare); Burranca, San Basilio, Villaggio dei Gigli, Villaggio delle Mimose - San Paolo, Tasonis e la località collinare di "Serra Longa", a monte del centro urbano di Sinnai verso la Foresta Campidano, (per le zone collinari e montane).
2. L'attuazione di tali zone è subordinata al Piano di Lottizzazione esteso all'intero comparto così come definito nella cartografia di Piano.
3. Si provvede mediante piani attuativi, ai sensi dell'Art. 33 della disciplina del P.T.P. n. 13, anche alla razionalizzazione e sistemazione edilizio - urbanistica dei preesistenti agglomerati



turistico-residenziali, opportunamente ripерimetrati nella cartografia di Piano.

4. Nelle Zone F successivamente disciplinate, interessanti anche parzialmente ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico n. 13 come più in dettaglio individuati e perimetrati nella cartografia del P.U.C., lo studio e la verifica della compatibilità paesistica e ambientale costituiscono basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei progetti e dei piani urbanistici attuativi.
5. Qualora all'interno di comparti di zona F siano individuate nella cartografia del P.U.C. – opportunamente contraddistinte con la sigla **“A.C.V.” (Area di Cessione Vincolata)** – aree caratterizzate da emergenze significative dal punto di vista geologico e botanico, o da possibili presenze d'interesse archeologico documentate da ritrovamenti di superficie, nessun intervento edificatorio è programmabile su dette aree che dovranno essere inserite tra le cessioni per spazi pubblici anche in eccedenza agli standard stabiliti dalla normativa di zona. L'organizzazione di tali spazi, operata in sede di studio del piano attuativo previo nulla osta delle autorità competenti, dovrà essere finalizzata a migliorare le condizioni per la conservazione e la valorizzazione del bene concorrendo a qualificare il servizio pubblico a favore della fruizione turistica della località.

#### **Art 38**

**Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F1 - GENN'E MARI (Torre delle Stelle lato mare) e VILLAGGIO DELLE MIMOSE (comparto montano, parte a valle)**

1. La Zona F1 comprende il comparto di Genn'e Mari (Torre delle Stelle, parte a mare, a valle della strada provinciale Quartu S.E. – Villasimius), prevalentemente a carattere turistico residenziale e, in zona collinare pedemontana, un comparto del Villaggio delle Mimose posizionato nella parte bassa di quell'aggregato turistico residenziale. L'edificazione nei due comparti è avvenuta, senza piano attuativo e con concessione diretta, sui lotti derivati da un semplice frazionamento, con indici e normativa di zona B in quanto i comparti erano così classificati dallo studio di disciplina delle zone F annullato nel 1992 dal TAR Sardegna.
2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N.13

L'Art. 32 della Normativa di Attuazione del P.T.P. n. 13 disciplina le modalità da seguire per l'individuazione ed il dimensionamento delle nuove volumetrie turistiche, mentre l'Art. 33 determina gli indirizzi specifici per la razionalizzazione e sistemazione edilizio – urbanistica dei preesistenti agglomerati turistico residenziali ricadenti nella fascia dei 500 metri dal mare in zona classificata “F” dai preesistenti strumenti urbanistici comunali.

L'Art. 23 ed i due seguenti, disciplinano, infine, in relazione agli usi compatibili, gli ambiti di restauro e recupero ambientale.

**2.a** Il comparto costiero di zona “F1”, già classificato di zona “F” nel precedente P. d. F., ricade prevalentemente entro i 300 metri dal mare, in ambito “1” di P.T.P., e parzialmente oltre i 300 metri in ambito “2d” di P.T.P. La perimetrazione del comparto comprende l'insediamento sviluppatosi con la normativa di zona “B” fino all'annullamento dello studio di disciplina delle zone “F”, nel 1992, con sentenza del TAR Sardegna.

Per tale comparto il PUC prevede, ai sensi del comma 3 del citato Art. 33 della normativa di P.T.P., la razionalizzazione edilizio – urbanistica mediante piano attuativo esteso all'intero comparto. Per i

lotti ineditati, il piano attuativo dovrà prevedere, prioritariamente, il soddisfacimento delle eventuali esigenze di urbanizzazione primaria e secondaria e l'apprestamento di strutture di servizio all'agglomerato e, solo in subordine, l'uso turistico residenziale.

Per le aree del comparto ricadenti in ambito di conservazione integrale "1", gli usi consentiti, in quanto compatibili con il massimo grado di tutela, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono quelli inquadrabili nelle seguenti classi:

- usi di area protetta – "A.b"; "A.d"; "A.f"; "A.i"; "A.l".

k) uso ricreativo culturale – "B.a".

l) uso tecnologico – "D.a".

Restano confermati, ai sensi del già citato Art.33, comma 3 della normativa di P.T.P., gli usi turistici limitatamente alle classi – "H.a"; "H.b"; "H.c"; "H.f"; "H.g".

Per le aree del comparto ricadenti in ambito di P.T.P. "2d" si consentono gli stessi usi di classe "A", "B", "D" ed "H" su specificati, in quanto compatibili con il grado di tutela.

**2.b** Il comparto montano di zona "F1", anch'esso già classificato di zona "F" dal precedente P. d. F., costituisce uno degli agglomerati più estesi delle frazioni lungo la S.S. 125 – Orientale Sarda. La perimetrazione del comparto comprende l'insediamento sviluppatosi con la normativa di zona "B" fino all'annullamento dello studio di disciplina delle zone "F", nel 1992, per mezzo della citata sentenza del TAR Sardegna.

Il comparto ricade totalmente in un ambito di restauro e recupero ambientale di grado "3b", pertanto il PUC prevede, con il recupero ambientale e del patrimonio edilizio esistente, l'inserimento di nuove limitatissime volumetrie serventi e destinate alla coerente ed organica riqualificazione urbanistica del territorio interessato. Gli usi consentiti, compatibili nell'ambito di tutela "3b", in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono esclusivamente quelli inquadrabili nelle seguenti classi:

- usi di area protetta – "A.b"; "A.d"; "A.f"; "A.i"; "A.l".

- uso ricreativo culturale – "B.a".

- usi tecnologici – "D.a"; "D.b"; "D.e".

- usi turistici – "H.a"; "H.b"; "H.c"; "H.d"; "H.f"; "H.g".

### 3. NORME COMUNI AI DUE COMPARTI DI ZONA "F1"

a) Nei lotti della zona F1, nelle more dell'approvazione del piano attuativo, saranno consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione, restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizioni con ripristino dello stato originario dei luoghi. In caso di ristrutturazione, da eseguirsi con lo strumento della concessione edilizia diretta, nel rispetto del D.A. 2266/U/83, è prescritto l'indice fondiario massimo di 0,3 mc/mq.

b) Per l'edificazione nei lotti liberi, o resi liberi in seguito a demolizioni, interclusi e non, in sede di piano attuativo si dovranno soddisfare prioritariamente le esigenze di urbanizzazione primaria e secondaria dell'agglomerato e si dovrà prevedere l'apprestamento di adeguate strutture di servizio (di ristoro e di distribuzione, strutture di supporto alla nautica ed alla balneazione – nel comparto costiero – parcheggi e verde attrezzato), rimanendo subordinato l'uso turistico residenziale.

La concessione edilizia è rilasciata solo previa approvazione del piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero comparto delimitato nella cartografia della Zona. Il piano attuativo dovrà prevedere la razionalizzazione e la sistemazione edilizia – urbanistica dell'insediamento, nonché l'individuazione dei necessari interventi di recupero ambientale.

L'indice territoriale massimo è stabilito pari a 0,25 mc/mq.

- c) E' fatto assoluto divieto di modificare la destinazione d'uso degli edifici, salvo, prevedendolo specificatamente nel piano attuativo, per la trasformazione in strutture per i servizi alla residenza turistica.
- d) E' vietata qualsiasi modifica alle tipologie edilizie esistenti anche nel caso di cambio di destinazione d'uso di cui al punto c) precedente.
- e) Relativamente ai lotti edificabili liberi, o resi liberi a seguito di demolizione, se non destinati a servizi o ad opere di urbanizzazione dal piano attuativo, è possibile edificare, esclusivamente ed indipendentemente dall'estensione del lotto, strutture unitarie finalizzate agli usi compatibili di cui ai precedenti punti "2.a" ed "2.b" (rispettivamente per i due comparti). Tali strutture potranno avere un solo piano fuori terra, con altezza massima di mt 4,50 misurata con i criteri indicati all'Art. 9. E' consentito realizzare un piano seminterrato di altezza massima interna di mt 2,40 che potrà essere destinato esclusivamente a cantina, deposito, garage e simili.
- f) E' vietato l'ulteriore frazionamento dei lotti edificati o edificabili.
- g) Relativamente alle eventuali nuove edificazioni valgono le seguenti norme:
  - g.1 - per i lotti ineditati l'indice di edificabilità fondiario massimo (If) sarà di 0,30 mc/mq, compatibilmente, comunque, con l'indice territoriale del comparto.
  - g.2 - per i lotti resi liberi a seguito di demolizione si potrà edificare, anche accorpendo due o più lotti, una volumetria non superiore a quella esistente complessivamente prima della demolizione.
- h) Viabilità: non viene prescritta una precisa tipologia stradale in quanto trattasi di zona quasi totalmente edificata in cui l'impianto viario è del tutto definito per quanto riguarda le larghezze stradali. E' richiesta un'adeguata pavimentazione stradale da armonizzare con l'ambiente circostante, funzionale anche al corretto smaltimento delle acque piovane. Dovranno essere garantiti gli accessi al mare (per il comparto costiero).
- i) Salvo per quanto in contrasto con le presenti norme valgono, inoltre, le disposizioni comuni per la zona F2 di cui al successivo articolo.

### **Art 39**

**Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F2 - BRUNCU GATTUS (T. d. Stelle lato Monte) – SOLANAS (entro i 2 Km dal mare); VILLAGGIO MIMOSE (parte a monte); S. BASILIO – VILLAGGIO DEI GIGLI.**

1. La Zona F2 comprende comparti prevalentemente già di zona "F" turistica, edificati con lo strumento della concessione edilizia diretta (in virtù della normativa della preesistente zona "C\* di espansione agrituristica", introdotta a Solanas dallo studio di disciplina delle zone "F" e rimasta in vigore fino all'annullamento nel 1992). Parzialmente l'edificazione è stata effettuata anche ricorrendo all'indice agricolo o con interventi edilizi irregolari, successivamente risanati, (comparto costiero di Bruncu Gattus e comparti montani).
2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N.13

L'Art. 1 della Normativa di Attuazione del P.T.P. n. 13 stabilisce l'ambito di applicazione e di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico.

L'Art. 32 della stessa normativa disciplina le modalità da seguire per l'individuazione ed il dimensionamento delle nuove volumetrie turistiche, mentre l'Art. 33 determina gli indirizzi specifici per la razionalizzazione e sistemazione edilizio – urbanistica dei preesistenti agglomerati turistico residenziali ricadenti nella fascia dei 500 metri dal mare in zona classificata “F” dai preesistenti strumenti urbanistici comunali.

L'Art. 23 ed i due seguenti disciplinano, infine, in relazione agli usi compatibili, gli ambiti di restauro e recupero ambientale.

**2.a** I comparti costieri di zona “F2”, già classificati di zona “F” dal precedente P. d. F., ricadono solo in minima parte entro i 300 metri dal mare in ambito di tutela di grado “1”, sviluppandosi prevalentemente in ambito di zona “2d” del P.T.P. n. 13 ed oltre i 500 metri dal mare. La perimetrazione dei comparti comprende strettamente gli agglomerati esistenti per i quali, ai sensi del comma 3 del citato Art. 33 della normativa di P.T.P., si prevede la razionalizzazione edilizio – urbanistica mediante piano attuativo esteso all'intero comparto. Per i lotti inedificati (interclusi e non), la priorità è riservata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed all'apprestamento di strutture di servizio dell'agglomerato. Nello studio del piano attuativo le soluzioni dovranno essere differenziate provvedendo a delimitare appositi sub - comparti in relazione all'ubicazione delle aree.

Per le parti ricadenti entro i 300 metri dal mare, in ambito di conservazione integrale, gli usi dovranno essere esclusivamente e rigorosamente quelli previsti al punto **2.a** del precedente **Art. 38**. Nelle restanti parti dei comparti, ricadenti oltre i 300 metri dal mare in ambito “2d” del P.T.P., gli usi consentiti, in quanto compatibili con il grado di tutela di quell'ambito, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono esclusivamente quelli di cui alle seguenti classi:

- usi di area protetta – “A.b”; “A.d”; “A.f”; “A.i”; “A.l”.
- uso ricreativo culturale – “B.a”.
- usi tecnologici – “D.a”; “D.b”; “D.e”.
- usi turistici – “H.a”; “H.b”; “H.c”; “H.d”; “H.f”; “H.g”.

**2.b** I comparti montani di zona “F2”, comprendono gli agglomerati delle frazioni di Villaggio delle Mimose (parte a monte), Villaggio dei Gigli e San Basilio, tutte lungo la S.S. 125 – Orientale Sarda. La perimetrazione dei comparti include in modo stretto gli insediamenti preesistenti.

Tutti i comparti ricadono totalmente in ambito di restauro e recupero ambientale di grado “3b”, pertanto il PUC prevede, con il recupero ambientale e del patrimonio edilizio esistente, l'inserimento di nuove limitatissime volumetrie serventi e destinate alla coerente ed organica riqualificazione urbanistica del territorio interessato. Gli usi consentiti, tutti compatibili nell'ambito di tutela “3b”, sono quelli di cui al precedente punto **2.a**, con esclusione dei servizi di supporto alla balneazione.

### 3. NORME COMUNI AI COMPARTI DI ZONA “F2”

Nelle more dell'approvazione del piano attuativo d'iniziativa privata, da estendersi agli interi comparti, saranno consentiti esclusivamente: interventi di ristrutturazione senza aumento di volume e di superficie utile e senza modifica della destinazione d'uso e della sagoma esterna degli edifici; restauro conservativo; manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizioni con ripristino dei

luoghi.

Per l'edificazione della zona F2 valgono le seguenti prescrizioni:

- a) E' consentita la realizzazione di costruzioni a carattere residenziale stagionale, nonché di piccole strutture di servizio (ricettive, di ristoro e di distribuzione, parcheggi e verde attrezzato).
- b) Indice territoriale massimo 0,10(mc/mq). Nel rispetto del limite stabilito per l'indice territoriale, l'indice fondiario massimo non potrà essere superiore a 0,25 mc/mq.
- c) Lotto minimo: 1.000 mq per le costruzioni monofamiliari, 1.800 mq per quelle bifamiliari.
- d) E' consentita la realizzazione di un solo piano fuori terra.
- e) La nuova viabilità pubblica, dovrà essere realizzata in asfalto o in cemento, pigmentati per conseguire l'armonizzazione con le caratteristiche del paesaggio circostante, e dovrà avere larghezza complessiva pari a mt 9,00 comprensiva di mt 0,50 per lato di cunetta alla francese e di mt 2,00 di marciapiede alberato ad un lato della strada.
- f) I parcheggi pubblici, realizzati in apposite piazzole di sosta, devono essere opportunamente localizzati lungo la viabilità pubblica e devono corrispondere almeno al 5% della superficie territoriale di lottizzazione.
- g) Nello studio del piano attuativo (P.d.L.) il 50% della superficie territoriale deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, al gioco ed allo sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree deve essere reso pubblico con la cessione al Comune.
- h) Il volume riservato ai servizi pubblici deve essere almeno pari ad un sesto della volumetria totale.
- i) La viabilità carrabile deve servire tutte le proprietà e può essere anche parzialmente privata. Essa dovrà essere realizzata con pendenza massima del 12%, purché riguardante brevi tratti, e dovrà assecondare le pendenze del terreno al fine di evitare forti sbancamenti.  
Al risanamento di rilevati e scarpate si dovrà provvedere con il ricorso all'impianto di arbusti della vegetazione spontanea locale. I muri di sostegno, se necessari, dovranno essere realizzati o rivestiti in pietrame locale.  
Dovrà essere previsto un adeguato sviluppo della viabilità pedonale e ciclabile, per i collegamenti interni all'insediamento turistico e di questo alla rete viaria esterna. La viabilità pubblica, la cui programmazione sarà concordata con l'Amministrazione Comunale, dovrà garantire il più funzionale collegamento ai servizi pubblici del comparto ed alla rete esterna e dovrà essere realizzata con le seguenti dimensioni e materiali:
  - mt 7,00 di carreggiata pavimentata in asfalto pigmentato o in cemento colorato, comprese eventuali cunette;
  - mt 2,50 di marciapiede lastricato, su almeno un lato della strada, contenente una fascia alberata.
 Il lottizzante del comparto costiero di "Bruncu Gattus" dovrà prevedere gli attraversamenti in sottopassaggio della strada provinciale, finalizzati al collegamento dell'insediamento con la spiaggia ed i servizi di Genn'e Mari.
- j) La restante parte di viabilità sarà privata e dovrà essere progettata in modo tale da garantire l'accesso a tutte le abitazioni. Essa dovrà essere realizzata con gli stessi materiali della viabilità pubblica e secondo le seguenti caratteristiche:
  - mt 4,00 di carreggiata pavimentata in pietra locale o in cemento colorato (comprensiva di eventuale cunetta);
  - mt 2,50 di marciapiede su almeno un lato della strada, comprensivi di una fascia alberata.

- k) La superficie coperta massima non dovrà superare 1/5 della superficie del lotto.
- l) Gli sbancamenti dovranno tenere conto dell'ingombro reale della costruzione e comunque, in sede di sistemazione definitiva, non potranno superare i mt 3,00 misurati in pianta dal perimetro della costruzione al muro di contenimento posteriore.
- m) Il tetto dovrà essere a falde inclinate con pendenza massima del 25% e dovrà essere obbligatoriamente rivestito con tegole tipo coppo.
- n) La distanza dalle costruzioni limitrofe dovrà superare i 10,00 mt tra pareti finestrate e non, con un minimo di mt 5,00 dai confini. Sono consentiti i corpi accessori purché realizzati in sintonia con la costruzione principale e purché non superino l'altezza massima interna di mt 2,50.
- o) E' consentito un piano seminterrato, che non potrà emergere fuori terra per più di mt 1,00 compreso il solaio e dovrà avere un'altezza interna netta non superiore a mt 2,40 purché adibito esclusivamente a locali accessori.
- p) Sono consentite le verande, la cui superficie non potrà superare il 40% della superficie coperta dalla costruzione.
- q) I muri di contenimento dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra locale e dovranno avere le seguenti altezze massime:
  - muri lungo il confine a valle: mt 2,00;
  - muri dei terrazzamenti intermedi e lungo i confini laterali: mt 1,50;
  - muri lungo il confine a monte: mt 2,50;
  - i muri lungo i confini laterali dovranno seguire la pendenza naturale del terreno; l'altezza sarà quella necessaria a raccordarli con i muri di contenimento trasversali.
- r) Le tinteggiature dovranno rispecchiare i colori del paesaggio circostante; inoltre, in sede di stesura del piano attuativo, sarà obbligatorio lo studio di una gamma cromatica di colori da approvarsi come allegato al progetto di P. di L.
- s) I rivestimenti esterni potranno essere in pietra locale o in mattoni laterizio a vista; sono da escludere rivestimenti con altri materiali non presenti nella zona.
- t) Gli infissi dovranno essere realizzati in legno; saranno consentiti gli infissi in pvc o alluminio purché verniciati con tinte opache di colore adeguato alla gamma cromatica riferita all'ambiente circostante. Sono vietate le persiane avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale mentre sono consentiti portelloni e persiane, anche scorrevoli; sono inoltre vietate le superfici vetrate riflettenti.
- u) Le recinzioni dovranno rispecchiare la fisionomia della costruzione principale, dovranno essere realizzate in pietra locale, legno o ferro battuto ed il loro disegno deve far parte delle tavole progettuali relative ai prospetti dell'edificio.
- v) La parte non edificata del lotto dovrà essere adibita a giardino con l'inserimento di piante autoctone, tipiche della zona.
- w) L'altezza massima della costruzione, misurata rispetto al piano di sistemazione definitivo del terreno con il criterio di cui all'Art 9, non deve superare il seguente valore:  

$$“q1” - “q2a” \leq 4,5 \text{ mt.}$$
- x) Il volume di progetto deve essere contenuto al di sotto del piano ideale di contenimento parallelo all'andamento naturale del terreno distante dallo stesso mt 5,00. E' consentito un superamento di tale distanza limitatamente al volume del sottotetto, qualora, a causa della limitata pendenza del terreno, la norma in argomento risultasse inconciliabile con l'altezza massima di cui al precedente punto w);
- y) Poiché sono individuate, e conseguentemente classificate di zona “H”, all'interno di alcuni comparti, porzioni di aree caratterizzate dalla presenza di emergenze significative soprattutto dal punto di vista geologico e botanico, l'organizzazione degli spazi a verde, operata in sede di studio del piano attuativo di razionalizzazione urbanistica degli insediamenti, dovrà essere

anche finalizzata a migliorare le condizioni per la conservazione e la valorizzazione di tali emergenze.

#### **Art 40**

#### **Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA “F3” – SOLANAS (entro i 2 Km dal mare) E CUILI MURVONI (oltre i 2 Km dal mare).**

1. La Zona F3 comprende prevalentemente quei comparti parzialmente edificati per i quali il precedente piano attuativo delle zone F, annullato dal T.A.R. Sardegna, prevedeva zone C\* di Espansione Agrituristica. Pur essendo anch'essa rivolta alla razionalizzazione di agglomerati preesistenti, sviluppatasi in aree di uso storicamente agricolo, si distingue dalla zona “F2” sia in quanto perimetra ambiti caratterizzati da una maggiore densità edilizia degli insediamenti, sia perché le valutazioni sulla compatibilità paesistico ambientale degli usi edificatori giustificano un grado di trasformazione quantitativamente più accentuato.
  
2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13  
 I comparti costieri di zona “F3”, già classificati di zona “F” dal precedente P. d. F., ricadono tutti oltre i 500 dal mare, sviluppandosi totalmente in ambito di zona “2d” del P.T.P. n. 13. Esclusi due comparti di Solanas, i restanti, in località Cuili Murvoni, sono localizzati oltre i due chilometri dal mare. La perimetrazione dei comparti comprende strettamente gli agglomerati esistenti ai quali si estende la prescrizione del comma 3 del citato Art. 33 della normativi di P.T.P. per prevederne la razionalizzazione edilizio – urbanistica mediante piano attuativo esteso all'intero comparto. Per i lotti ineditati (interclusi e non), la priorità è riservata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed all'apprestamento di strutture di servizio dell'agglomerato.  
 Poiché i comparti ricadono in zona “2d” del P.T.P. n. 13, gli usi consentiti, in quanto compatibili con il grado di tutela di quell'ambito, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono quelli ricompresi nelle seguenti classi:
  - usi di area protetta – “A.b”; “A.d”; “A.f”; “A.i”; “A.l”.
  - uso ricreativo culturale – “B.a”.
  - usi tecnologici – “D.a”; “D.b”; “D.e”.
  - usi turistici – “H.a”; “H.b”; “H.c”; “H.d”; “H.f”; “H.g”.
  
3. NORME SPECIFICHE PER I COMPARTI DI ZONA “F3”
  - a) Ogni intervento diverso dalle ristrutturazioni, dai restauri conservativi, dalle manutenzioni ordinarie e straordinarie e dalle demolizioni con ripristino dei luoghi è subordinato all'approvazione del piano attuativo d'iniziativa privata, esteso all'intero comparto, con il quale si dovrà provvedere alla razionalizzazione ed alla sistemazione edilizio – urbanistica dell'insediamento. In caso di ristrutturazione, da eseguirsi con lo strumento della concessione edilizia diretta, nel rispetto del D.A. 2266/U/83, è prescritto l'indice fondiario massimo di 0,15 mc/mq.
  - b) In queste zone valgono le norme comuni relative alla zona “F2”, come disciplinata al precedente Art. 39, salvo la prescrizione di un diverso indice territoriale e di una diversa superficie del lotto minimo:
    - Indice di edificabilità territoriale (It): 0,12 mc/mq.
    - Lotto minimo: 800 mq per tipologie monofamiliari e 1.500 mq per tipologie bifamiliari.

**Art 41****Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA “F4”- TURISMO ALBERGHIERO**

1. La Zona Turistica F4, è costituita da due diversi comparti alberghieri comprendenti aree inedificate già classificate di zona F turistica dal preesistente strumento urbanistico.

L'area del primo comparto, denominato di “Monte Mesu”, retrostante al centro urbano di Solanas, si estende oltre i 500 metri dal mare. Fa parte del comparto una striscia di terreno di modesta superficie posta lungo l'ultimo tratto della strada comunale d'accesso all'arenile, tale area dovrà essere interamente destinata, in sede di piano attuativo, a spazi pubblici da sistemare prevalentemente a parcheggi ed a servizi di supporto alla balneazione.

Un secondo e distinto comparto, denominato di “Capo Boi”, riguardante un'area ubicata oltre il Rio Solanas, in una depressione della collina retrostante al promontorio di Capo Boi che ne occlude la vista dal mare, è individuato oltre il limite dei 300 metri dal mare.

2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13

I comparti costieri turistico - alberghieri di zona “F4”, ubicati in aree già classificate di zona “F” dal precedente P. d. F., ricadono, ad esclusione di una striscia lungo la strada comunale per l'arenile da destinarsi ad opere per l'accesso alla spiaggia, oltre i 300 dal mare in zona “2d” del P.T.P. n. 13.

Lo studio del piano attuativo e la relativa verifica della compatibilità paesistica – ambientale, dovranno essere estesi all'intero singolo comparto. Nel caso del comparto “Monte Mesu” le soluzioni dovranno essere differenziate prevedendo, per l'area ricadente entro i 300 metri, da cedere al Comune per servizi pubblici, esclusivamente e rigorosamente gli usi di area protetta finalizzati all'accesso al mare ed al supporto della balneazione e della nautica, come definiti dalla voce “B.a” della tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P.

Nelle parti dei comparti ricadenti oltre i 300 metri dal mare in ambito “2d” del P.T.P., gli usi consentiti, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono quelli riconducibili alle seguenti classi:

- usi di area protetta – “A.b”; “A.d”; “A.f”; “A.i”; “A.l”.
- uso ricreativo culturale – “B.a”.
- usi tecnologici – “D.a”; “D.b”; “D.c”; “D.e”.
- usi turistici – “H.a”; “H.b”; “H.d”.

3. NORME SPECIFICHE PER IL COMPARTO DI ZONA “F4” - ALBERGHIERA

Per la zona F4 si prescrivono le seguenti norme:

- a) L'edificazione è subordinata allo studio di piano attuativo esteso all'intero singolo comparto.
- b) Non è E' consentito il convenzionamento per sub comparti, *purché si dimostri l'impossibilità di convenzionare l'intero comparto per mancata adesione dei restanti proprietari.*
- c) L'indice volumetrico massimo d'edificabilità territoriale è di 0,13 mc/mq. Nei limiti della volumetria consentita in ogni singolo comparto di zona F4 da detto valore dell'indice territoriale, l'indice fondiario massimo non potrà superare il valore di 0,35 mc/mq.
- d) L'edificazione è riservata alle strutture ricettive alberghiere definite nell'Art. 2 della L.R. 14 maggio 1984, n.22 e nell'Art. 3 della stessa legge, come modificato dall'Art. 25 della Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 27, nonché ai “residence” ed ai “villaggi residence” di cui all'Art. 11 della L.R. 27/98.
- e) Ai sensi delle succitate LL.RR. 22/84 e 27/98, qualora gli esercizi alberghieri svolgano la loro

NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.



attività, oltreché nella sede principale, anche in dipendenze, queste devono essere ubicate a distanza non superiore ai 100 mt dalla sede principale o “casa – madre”.

- f) Oltre all’attività ricettiva, le strutture da realizzarsi devono prevedere i servizi di ristorante e di bar, nonché un’adeguata dotazione di impianti sportivi e ricreativi, di parcheggi e di verde attrezzato.
- g) Il 50% della superficie territoriale del comparto deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico. Ulteriori cessioni sono dovute per la realizzazione delle nuove opere viarie di accesso ed attraversamento del comparto.
- h) Un sesto della volumetria realizzabile deve essere riservato a servizi pubblici.
- i) La tipologia delle costruzioni deve svilupparsi assecondando l’andamento naturale del terreno e può prevedere al massimo un piano fuori terra. E’ consentito un piano interrato o seminterrato i cui vani non devono avere l’altezza superiore a 2,40 mt e devono essere adibiti esclusivamente a locali accessori (deposito, garage e simili).
- j) L’altezza massima degli edifici, misurata col criterio dettato all’Art. 9, non potrà superare la seguente misura: “q1” – “q2a”  $\leq$  4,5 mt.
- k) Sono consentite sia coperture a falde inclinate, con pendenza massima del 25% e rivestite in tegole tipo coppo, sia a tetto piano utilizzabile per terrazzo.
- l) Le facciate degli edifici potranno essere parzialmente rivestite in pietra locale e/o in mattoni di laterizio a vista, o intonacate e tinteggiate con colori della gamma cromatica delle terre e della natura circostante.
- m) Gli infissi dovranno essere realizzati in legno; saranno consentiti gli infissi in pvc o alluminio purché verniciati con tinte opache di colore adeguato alla gamma cromatica riferita all’ambiente circostante. Sono vietate le persiane avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale mentre sono consentiti portelloni e persiane, anche scorrevoli; sono inoltre vietate le superfici vetrate riflettenti.
- n) La viabilità carrabile, deve essere realizzata con una pendenza non superiore al 12% e dovrà assecondare l’andamento naturale del terreno al fine di evitare eccessivi sbancamenti.  
Al risanamento di rilevati e scarpate si dovrà provvedere con il ricorso all’impianto di arbusti della vegetazione spontanea locale. I muri di sostegno, se necessari, dovranno essere realizzati o rivestiti in pietrame locale.
- o) Oltre alla viabilità carrabile dovrà essere previsto un adeguato sviluppo della viabilità pedonale e ciclabile per i collegamenti interni all’insediamento alberghiero e di questo alla rete viaria esterna. La viabilità pubblica, la cui programmazione sarà concordata con l’Amministrazione Comunale, dovrà garantire il più funzionale collegamento ai servizi pubblici del comparto ed alla rete esterna e dovrà essere realizzata con le seguenti dimensioni e materiali:
  - mt 7,00 di carreggiata pavimentata in asfalto pigmentato o in cemento colorato, comprese eventuali cunette;
  - mt 2,50 di marciapiede lastricato, su almeno un lato della strada, contenente una fascia alberata.
- p) La viabilità privata dovrà essere realizzata con le stesse caratteristiche e materiali, prevedendo una larghezza della carreggiata non inferiore a 4,00 metri ed almeno un marciapiede alberato di 2,50 metri.
- q) Gli sbancamenti dovranno tenere conto dell’ingombro reale della costruzione e comunque, in sede di sistemazione definitiva, non potranno superare i mt 3,00 misurati in pianta dal perimetro della costruzione al muro di contenimento posteriore.
- r) E’ prescritto un rapporto di copertura massimo di 0,15 mq/mq, calcolato sull’intera superficie fondiaria. Concorrono a determinare la superficie coperta le verande, i porticati ed i

camminamenti coperti, purché di profondità superiore a mt 1,60 e limitatamente alla parte eccedente i mt 1,60.

- s) I muri di contenimento dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra locale e non dovranno superare l'altezza massima di 2,00 metri.
- t) Le recinzioni dovranno presentarsi coerenti, per disegno e materiali, con il carattere delle costruzioni e dovranno essere approvate come parte integrante dei contenuti progettuali.
- u) La superficie non edificata e non utilizzata per l'organizzazione delle aree attrezzate dovrà essere sistemata a verde con la ricostituzione della macchia mediterranea.
- v) Il volume di progetto deve svilupparsi sotto un piano ideale di contenimento parallelo all'andamento naturale del terreno e distante da esso mt 5,00. Il superamento di tale distanza è consentito limitatamente al volume del sottotetto nel caso di modesta pendenza del terreno.

## **Art 42**

### **Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F5 di Turismo Alberghiero**

#### **1. – LOCALIZZAZIONE – SPECIFICITA' DELLA SITUAZIONE PREESISTENTE**

- a) La zona F5 si identifica con il comparto Alberghiero di "Su Punteddu", comprendente l'area della struttura ricettiva alberghiera classificata secondo la L.R. n. 22/84, denominata "Abbablù", sorta con l'utilizzazione dell'indice agricolo da assoggettare ad un intervento di razionalizzazione e sistemazione urbanistica ed edilizia. Il comparto individuato ricade oltre i 1.000 metri dal mare, in ambito di P.T.P. classificato "2d".
- b) Poiché la preesistente struttura alberghiera ricade parzialmente fuori del comparto di zona F5 individuato, in un ambito di tutela integrale di classe "1" di P.T.P. classificato di zona "H1" dal P.U.C., gli interventi di ristrutturazione e di razionalizzazione degli edifici esistenti, esterni al comparto di zona F5, restano disciplinati dalla normativa della zona urbanistica H1 di appartenenza. Ai sensi dell'Art. 10, comma 2, lettera h delle Disposizioni di Omogeneizzazione e di Coordinamento dei P.T.P. della Sardegna del 13 maggio 1993, eventuali incrementi di volumetria nella struttura alberghiera ricadente in zona H1, strettamente funzionali all'attività, sono autorizzabili, purché attigui alla struttura preesistente, nella misura non superiore al 25% delle volumetrie già realizzate e previa verifica di impatto ambientale.

#### **2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13**

Il comparto alberghiero della zona "F5" ricade in ambito "2d" del P.T.P. n. 13. Gli usi consentiti, compatibili con il grado di tutela della normativa paesistica, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono esclusivamente quelli riconducibili alle seguenti classi:

- usi di area protetta – "A.b"; "A.d"; "A.f"; "A.i"; "A.l".
- uso ricreativo culturale – "B.a".
- usi tecnologici – "D.a"; "D.b"; "D.c"; "D.e".
- usi turistici – "H.a"; "H.b"; "H.c"; "H.d".

#### **3. NORME DI ATTUAZIONE PER LA ZONA "F5" – TURISTICA ALBERGHIERA**

- a) E' previsto un intervento organico di razionalizzazione e sistemazione urbanistica ed edilizia finalizzato alla riqualificazione ed al potenziamento della struttura alberghiera esistente ed alla realizzazione dei necessari standard di servizi.

- b) L'eventuale ampliamento, da contenere nei limiti della volumetria consentita dall'indice territoriale di 0,12 mc/mq riservato al comparto alberghiero in cui la struttura è inserita, potrà effettuarsi solo previa approvazione d'apposito Piano attuativo esteso all'intero comparto e dovrà rigorosamente rispecchiare la tipologia della costruzione già realizzata. L'indice fondiario massimo non potrà essere superiore a 0,40 mc/mq. E' fatto assoluto divieto di costruire a monte della struttura esistente, per cui i nuovi volumi dovranno essere ubicati a valle tenendo conto rigorosamente del paesaggio circostante e delle pendenze del terreno, limitando gli sbancamenti allo stretto necessario ed evitando che gli stessi interessino parti del paesaggio di particolare valore o vulnerabilità, quali emergenze rocciose o presenze botaniche.
- c) E' consentita la realizzazione di un solo piano fuori terra.
- d) Ogni intervento diverso dalle ristrutturazioni, dai restauri conservativi, dalle manutenzioni ordinarie e straordinarie e dalle demolizioni con ripristino dello stato dei luoghi è subordinato all'approvazione del piano attuativo di comparto, d'iniziativa privata.
- e) Per quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui alle lettere precedenti, valgono le norme della zona "F4" riportate al precedente Art. 41.

### **Art 43**

#### **Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F6 del Turismo ricettivo all'aria aperta**

1. La zona "F6" è relativa ad un unico comparto destinato alle attrezzature ed edifici per il turismo ricettivo all'aria aperta quali campeggi e villaggi turistici attrezzati per la sosta di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. Le aree, prevalentemente già classificate di zona "F" dal precedente programma di fabbricazione, sono ubicate a Solanas, oltre un Km dal mare, in ambito "2d" del P.T.P.

#### **2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13**

L'intero comparto della zona "F6" ricade in ambito "2d" del P.T.P. n. 13. Gli usi consentiti, compatibili con il grado di tutela della normativa paesistica e con la programmazione di Piano, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono quelli inclusi nelle seguenti classi:

- usi di area protetta – "A.b"; "A.d"; "A.f"; "A.i"; "A.l".
- uso ricreativo culturale – "B.a".
- usi tecnologici – "D.a"; "D.b"; "D.c"; "D.e".
- usi turistici – "H.a"; "H.b"; "H.d"; "H.e"; "H.g".

#### **3. NORME SPECIFICHE PER IL COMPARTO DI ZONA "F6"**

Valgono tutte le norme della zona "F4", riportate al precedente Art. 41, ad eccezione delle seguenti diverse prescrizioni:

- a) Ogni edificazione sarà subordinata allo studio di apposito Piano di Lottizzazione esteso all'intero comparto, con possibilità di convenzionamento per sub – comparti di superficie non inferiore a due ettari.
- b) L'indice d'edificabilità territoriale massimo è di 0,10 (mc/mq). Nei limiti della volumetria consentita nel comparto di zona F6 da detto valore dell'indice territoriale, l'indice fondiario massimo non potrà superare il valore di 0,25 mc/mq.

### **Art 44**

**Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F7 di turismo alberghiero in ambiti oltre due chilometri dal mare (“Sa Suergia” – S. Barbara di Solanas e “Burranca”, in zona collinare, nella frazione di San Basilio)**

**1. La zona turistica alberghiera “F7” comprende:**

- i nuovi comparti alberghieri ubicati, nella vallata di Solanas, oltre i due chilometri dal mare, in ambito di P.T.P. classificato “2d”, su terreni agricoli di modesto valore utilizzati per il pascolo brado. La zona, ben collegata alla viabilità sovracomunale ed ai servizi pubblici, ricade in posizione intermedia tra il sito balneare e le aree montane del Parco Naturale dei Sette Fratelli;
- Il comparto alberghiero di “Burranca”, nella frazione collinare di San Basilio – San Gregorio, in cui insiste una struttura ricettiva realizzata con l'utilizzazione dell'indice di edificazione agricolo. L'area ricade in ambito “3a” del P.T.P. n. 13, fuori dell'ambito di efficacia vincolante della disciplina di P.T.P., riclassificata “3b” dal P.U.C., da assoggettare a interventi di recupero e riqualificazione ambientali e forestali ed edilizi.

**2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13**

**2.a Comparti “Sa Suergia” di Solanas.** Tutti i comparti della zona “F7” individuati nella frazione di Solanas ricadono in ambito “2d” del P.T.P. n. 13. Gli usi consentiti, compatibili con il grado di tutela della normativa paesistica e con la programmazione di Piano, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono compresi tra quelli previsti nelle seguenti classi:

- usi di area protetta – “A.b”; “A.d”; “A.f”; “A.i”; “A.l”.
- uso ricreativo culturale – “B.a”.
- usi tecnologici – “D.a”; “D.b”; “D.c”; “D.e”.
- usi turistici – “H.a”; “H.b”; “H.d”; “H.e”.

**2.b Comparto “Burranca” di San Basilio.** Le aree del comparto di zona “F7” alberghiera di Burranca ricadono totalmente in ambito di efficacia non vincolante di P.T.P. classificato “3a”, di restauro e recupero ambientale. Sulla base dello studio di compatibilità paesistico ambientale per il P.U.C. di adeguamento alla normativa di P.T.P., in considerazione del fatto che le aree si caratterizzano per la loro antropizzazione, è proposta la riclassificazione in zona di P.T.P. “3b” omogenea a quella prevista per le aree limitrofe. Gli usi consentiti, compatibili con il grado di tutela della normativa paesistica per la zona “3b” e con la programmazione di Piano, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono riconducibili a quelli delle seguenti classi:

- usi di area protetta – “A.b”; “A.d”; “A.f”; “A.i”; “A.l”.
- uso ricreativo culturale – “B.a”.
- usi tecnologici – “D.a”; “D.b”; “D.c”; “D.e”.
- usi turistici – “H.a”; “H.b”; “H.d”; “H.e”.

**3. NORME SPECIFICHE PER I COMPARTI DI ZONA “F7”**

Valgono tutte le norme della zona “F4”, riportate all'Art. 41, ad eccezione delle seguenti diverse prescrizioni:

- a) L'indice d'edificabilità territoriale massimo è di 0,18 (mc/mq). Nei limiti della volumetria consentita in ogni singolo comparto di zona F7 da detto valore dell'indice territoriale, l'indice

- fondario massimo non potrà superare il valore di 0,45 mc/mq.
- b) E' prescritto un rapporto di copertura massimo di 0,20 mq/mq, calcolato sull'intera superficie fondiaria. Concorrono a determinare la superficie coperta le verande, i porticati ed i camminamenti coperti, purché di profondità superiore a mt 1,60 e limitatamente alla parte eccedente i mt 1,60.
- c) Nel comparto di "Burranca", già ricadente in ambito di P.T.P. "3a" di restauro e recupero ambientale e riclassificato di ambito "3b", le su richiamate prescrizioni, relative ai criteri costruttivi ed ai limiti volumetrici, sono riferite sia agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione. In particolare si dovrà provvedere a:
- c.1) - eseguire il sistematico riordino forestale di tutte le aree inedificate ed inutilizzate per i servizi alberghieri e per le attività sportive e ricreative svolte nel comparto, reintroducendo o potenziando la vegetazione locale costituita prevalentemente dall'olivastro, dal lentisco, dal carrubo, dal mirto, dalla sughera e dalla fillirea.
  - c.2) - eseguire gli interventi che si rendessero necessari per una migliore difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.
  - c.3) - effettuare il recupero delle volumetrie esistenti nel rigoroso rispetto delle tipologie originarie.
  - c.4) - Eseguire le eventuali nuove strutture di servizio e di accesso, stazionamento e distribuzione nel rispetto delle tipologie esistenti e delle prescrizioni richiamate.

## **Art 45**

### **Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F8 Turistica di TASONIS**

#### **1. INDICAZIONE DELL'INTERVENTO**

La Zona Turistica "F8" di Tasonis è delimitata all'interno di una Zona Agricola "E4" la cui volumetria per l'uso agricolo - residenziale fu, a suo tempo, concentrata in un ambito ristretto frazionato in lotti di superficie media di circa 2.000 mq. Il comparto di Zona "F8" di Tasonis comprende le aree interessate all'organizzazione in un nucleo turistico, ai sensi dell'Art. 8 comma 3 del D.P.G.R. n. 228/94 – Direttive per le Zone Agricole, del centro rurale formato dalle residenze ex agricole.

La scelta della zona omogenea "F" turistica per l'organizzazione del centro rurale, ai sensi del citato articolo del D.P.G.R. 228/94, deriva dalla naturale vocazione della località, situata ai limiti dell'area del Parco Naturale dei Sette Fratelli – Monte Genis, in prossimità della direttrice d'accesso alle foreste del Serpeddi ed alla zona archeologica di Santa Iroxa - Garappiu, in un'area contermina ai laghi artificiali di Corongiu, nonché dalla situazione oggettiva riscontrata, che presenta un prevalere delle seconde case sulle residenze stabili. (Su 120 unità immobiliari residenziali, poco meno di 50 sono utilizzate dai nuclei familiari dei 176 residenti nella frazione, mentre le restanti sono utilizzate stagionalmente o periodicamente per il soggiorno turistico).

Per l'adeguata organizzazione del centro rurale, nel PUC è definita la previsione urbanistica dell'insediamento di attività economiche e dei servizi connessi con la residenza turistica.

#### **2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13**

L'intero comparto della zona "F8" ricade in ambito "2b" del P.T.P. n. 13. Gli usi consentiti, compatibili con il grado di tutela della normativa paesistica e con la programmazione di Piano, in

riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono riconducibili a quelli delle seguenti classi:

- usi di area protetta – “A.b”; “A.d”; “A.f”; “A.i”; “A.l”.
- uso ricreativo culturale – “B.a”.
- usi tecnologici – “D.a”; “D.b”; “D.c”; “D.e”.
- usi turistici – “H.a”; “H.b”; “H.c”; “H.d”; “H.f”; “H.g”.

### 3. NORME SPECIFICHE PER LA ZONA “F8”

Si adottano i seguenti parametri e prescrizioni:

- a) La superficie dell'intervento di lottizzazione coincide con l'intero comparto di zona “F8”, è possibile il convenzionamento per sub – comparti ai sensi dell'Art. 3, comma 3, della L.R. n. 20/91.
- b) Indice massimo di edificabilità territoriale (it): 0,18 mc/mq.
- c) Uso turistico - residenziale limitato ai lotti già edificati ed ai lotti interclusi che risultino frazionati alla data dell'adozione del Piano.
- d) Utilizzazione delle restanti aree inedificate esclusivamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le strutture di servizio dell'agglomerato (ricettività alberghiera, strutture di ristoro e di distribuzione, parcheggi, verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco, lo sport e le attività del tempo libero).
- e) Valore massimo dell'indice fondiario per l'uso turistico - residenziale, calcolato sul complesso della superficie fondiaria, pari a 0,20(mc/mq). L'indice fondiario massimo, nel singolo lotto, non potrà superare il valore di 0,35 mc/mq, nel rispetto, comunque, della disponibilità di volumetria consentita dall'indice territoriale di comparto.
- f) Volumetria riservata ai servizi pubblici: pari ai 1/6 (un sesto) del totale.
- g) Volumetria restante, determinata sulla base dell'indice territoriale prescritto, al netto della volumetria per l'uso turistico - residenziale e di quella riservata ai servizi pubblici, da destinare esclusivamente agli usi di cui al precedente punto “d” prevedendo, comunque, per tali usi, un indice fondiario non superiore a 0,4 (mc/mq).
- h) Il 50% (cinquanta per cento) della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature d'interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi, con esclusione della viabilità. Tali aree devono essere pubbliche per almeno il 60% (sessanta per cento).
- i) Alla viabilità deve essere destinato almeno il 10% (dieci per cento) della superficie territoriale.
- j) L'altezza massima delle costruzioni, misurata rispetto al piano di sistemazione definitivo del terreno con l'applicazione del criterio dettato dall'Art.9, deve essere la seguente:  
“q1” – “q2a” <= 6,50 mt
- k) E' consentita la realizzazione di un piano fuori terra, con la possibilità di realizzare un ulteriore piano mansardato oltre al seminterrato.
- l) Le coperture dovranno essere a falde inclinate con pendenza massima del 25%.
- m) Sono consentite le verande. Esse dovranno avere, per piano, una superficie non superiore al 40% della superficie coperta dal fabbricato cui sono connesse.
- n) La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, sarà di mt 10,00, mentre le distanze tra pareti non finestate e della costruzione dai confini del lotto non potranno essere inferiori a mt 5,00.
- o) I rivestimenti delle pareti e degli eventuali muri di contenimento dovranno essere in pietra locale o in intonaco tinteggiato; sono consentite le murature in laterizio a vista.

- p) I colori dovranno essere quelli delle terre e della vegetazione circostante, con l'obbligo dello studio preventivo di una gamma cromatica di colori da approvarsi come allegato al progetto di Piano di Lottizzazione.
- q) Gli infissi esterni dovranno essere in legno, completi di portelloni o persiane. Sono consentiti materiali diversi purché di finitura opaca e colore scuro.
- r) Le recinzioni dovranno seguire le caratteristiche della costruzione e, più in generale, le caratteristiche tipologiche delle altre recinzioni presenti nella zona; esse potranno essere in muratura, sia intonacata e tinteggiata, sia in pietra locale o in mattoni laterizio a vista. E' consentito l'uso dei paletti in legno o del ferro battuto. E' fatto obbligo presentare, insieme agli elaborati grafici di progetto, il prospetto della recinzione insieme al prospetto principale della costruzione prospiciente la strada.
- s) Al progetto dovranno essere allegati il rilievo del lotto ed il piano quotato dello stesso, sia rispetto alla situazione originaria del terreno sia rispetto alla sua sistemazione definitiva, con l'indicazione e l'ubicazione della vegetazione esistente e delle emergenze rocciose importanti.
- t) Sarà consentita la realizzazione di strutture diverse da quelle residenziali, per opere di urbanizzazione secondaria anche di iniziativa privata e per attività di servizio (ricettive, di ristorazione, commerciali, ricreative, sportive ecc.), con l'obbligo di prevedere la loro ubicazione ed il loro dimensionamento in fase di stesura del Piano di Lottizzazione, previo accordo con l'Amministrazione Comunale.
- u) Ai sensi dell'Art. 28, commi 11 e 12 della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, il Comune potrà, in esecuzione di specifica previsione da adottare con il Programma Pluriennale di Attuazione, invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nella zona urbanistica in questione a presentare, entro un congruo termine, il progetto di lottizzazione delle aree stesse.  
 Se gli interessati non aderiscono, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione che, approvato in conformità alle leggi vigenti, è formalmente notificato ai proprietari con l'invito a dichiararne l'accettazione entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.  
 Il Comune, eventualmente variando il progetto in conformità alle richieste degli interessati ritenute accoglibili, procede all'espropriazione delle aree per le quali manchi l'accettazione dei proprietari.

## **Art 46**

### **Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F9 Collinare di Sînnai (Località Serra Longa)**

1. La zona turistica F9 comprende quattro comparti edificatori da assoggettare autonomamente a studio attuativo. Sono consentiti interventi a carattere turistico – residenziale ed alberghiero e di servizi connessi alla residenza turistica.

#### **2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13**

Tutti i comparti della zona “F9” ricadono in ambito “2b” del P.T.P. n. 13. Gli usi consentiti, compatibili con il grado di tutela della normativa paesistica e con la programmazione di Piano, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono inquadrabili in quelli previsti alle seguenti classi:

- usi di area protetta – “A.b”; “A.d”; “A.f”; “A.i”; “A.l”.
- uso ricreativo culturale – “B.a”.

- usi tecnologici – “D.a”; “D.b”; “D.c”; “D.e”.
- usi turistici – “H.a”; “H.b”; “H.c”; “H.d”; “H.f”; “H.g”.

### 3. NORME SPECIFICHE PER LA ZONA “F9”

Si adottano i seguenti parametri e prescrizioni:

- a) Il 20% della volumetria globale di ogni singolo comparto, al netto della volumetria per servizi pubblici, deve essere riservato alle attività ricettive alberghiere ed ai servizi connessi.
- b) Nello studio del piano attuativo (P.d.L.) il 50% della superficie territoriale deve essere destinato a spazi per attrezzature d’interesse comune, per verde attrezzato a parco, al gioco ed allo sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree deve essere reso pubblico.
- c) In tale zona sono prescritti i seguenti parametri:
  - c.1 - indice territoriale:  $I_t = 0,25 \text{ mc/mq}$ . Nei limiti della volumetria consentita in ogni singolo comparto di zona F9 da detto valore dell’indice territoriale, l’indice fondiario massimo non potrà superare il valore di  $0,60 \text{ mc/mq}$ .
  - c.2 – volume riservato ai servizi pubblici: un sesto del volume totale.
- d) Sono consentiti interventi sia a carattere residenziale, con tipologie mono o bifamiliari, sia commerciali, per la ristorazione e per servizi connessi con la residenza, oltre agli interventi alberghieri.
- e) La viabilità carrabile deve essere realizzata con una pendenza non superiore al 12% e dovrà assecondare l'andamento naturale al fine di evitare eccessivi sbancamenti.  
Al risanamento di rilevati e scarpate si dovrà provvedere con il ricorso all’impianto di arbusti della vegetazione spontanea locale. I muri di sostegno, se necessari, dovranno essere realizzati o rivestiti in pietrame locale.
- f) La viabilità, la cui programmazione sarà concordata con l’Amministrazione Comunale, dovrà garantire il più funzionale collegamento ai servizi pubblici del comparto ed alla rete esterna e dovrà essere realizzata con le seguenti dimensioni e materiali:
  - mt 7,00 di carreggiata pavimentata in asfalto pigmentato o in cemento colorato, comprese eventuali cunette;
  - mt 2,50 di marciapiede lastricato, su almeno un lato della strada, contenente una fascia alberata.
- g) La viabilità privata dovrà essere realizzata con le stesse caratteristiche e materiali, prevedendo una larghezza della carreggiata non inferiore a 4,00 metri ed almeno un marciapiede alberato di 2,50 metri.
- h) Lotto minimo per costruzioni monofamiliari: 800 mq; lotto minimo per costruzioni bifamiliari: 1.200 mq. Non sono consentite costruzioni con più di due unità immobiliari.
- i) La superficie coperta massima non dovrà superare 1/5 della superficie del lotto.
- j) Gli sbancamenti dovranno tenere conto dell’ingombro reale della costruzione e comunque, in sede di sistemazione definitiva, non potranno superare i mt 3,00 misurati in pianta dal perimetro della costruzione al muro di contenimento posteriore.
- k) Il tetto dovrà essere a falde inclinate con pendenza massima del 25% e dovrà essere obbligatoriamente rivestito con tegole tipo coppo.
- l) Distanza minima dalle costruzioni limitrofe: 10,00 mt tra pareti finestrate e non; distanza minima delle costruzioni dai confini del lotto mt 5,00. Sono consentiti i corpi accessori purché realizzati in sintonia con la costruzione principale e purché non superino l’altezza massima interna di mt 2,50.



- m) Il piano seminterrato non potrà emergere fuori terra per più di mt 1,00 compreso il solaio.
  - n) Sono consentite le verande, la cui superficie non potrà superare, per piano, il 40% della superficie coperta dalla costruzione.
  - o) I muri di contenimento dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra locale e dovranno avere le seguenti altezze massime:
    - muri lungo il confine a valle: mt 2,00;
    - muri dei terrazzamenti intermedi e lungo i confini laterali: mt 1,50;
    - muri lungo il confine a monte: mt 2,50;
    - i muri lungo i confini laterali dovranno seguire la pendenza naturale del terreno e raccordarsi con i muri di contenimento trasversali.
  - p) Le tinteggiature dovranno rispecchiare i colori del paesaggio circostante, inoltre, in sede di stesura del piano attuativo, sarà obbligatorio lo studio di una gamma cromatica di colori da approvarsi come allegato al progetto di lottizzazione.
  - q) I rivestimenti esterni potranno essere in pietra locale o in mattoni laterizio a vista; sono da escludere rivestimenti con altri materiali estranei alla zona.
  - r) Gli infissi dovranno essere realizzati in legno; saranno consentiti gli infissi in pvc o alluminio purché verniciati con tinte opache di colore adeguato alla gamma cromatica riferita all'ambiente circostante. Sono vietate le persiane avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale mentre sono consentiti portelloni e persiane, anche scorrevoli; sono inoltre vietate le superfici vetrate riflettenti.
  - s) Le recinzioni dovranno essere coerenti, per forma e materiali, con il carattere della costruzione principale; dovranno essere realizzate in pietra locale, legno o ferro battuto e dovranno essere allegate, come disegno, agli elaborati grafici di progetto.
  - t) La parte ineditata del lotto dovrà essere sistemata a verde ricostituendo la macchia della vegetazione spontanea della zona.
  - u) L'altezza massima delle costruzioni, misurata rispetto al piano di sistemazione definitivo del terreno con il criterio previsto all'Art. 9, è la seguente:
 

“q1” – “q2a” <= 6,5 mt;
  - v) E' consentita la realizzazione di un piano fuori terra, con la possibilità di realizzare un ulteriore piano mansardato, oltre al seminterrato.
- Il volume di progetto deve svilupparsi sotto un piano ideale di contenimento parallelo all'andamento naturale del terreno e distante dallo stesso mt 7,00. E' consentita una diversa soluzione, limitatamente al volume del sottotetto, qualora, a causa della limitata pendenza del terreno, la norma in argomento risultasse inconciliabile con l'altezza massima di cui al precedente punto u);

## **Art 47**

### **Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA “F10” Turistico - alberghiera di TASONIS**

#### **1. INDICAZIONE DELL'INTERVENTO**

La Zona Turistico alberghiera “F10” di Tasonis comprende un unico comparto, destinato esclusivamente agli insediamenti alberghieri, localizzato in vicinanza dell'omonimo centro rurale riclassificato urbanisticamente di zona turistica residenziale.

La scelta della zona omogenea “F10” turistico alberghiera, conseguente anche all'avvenuto finanziamento di una struttura ricettiva attraverso gli strumenti della programmazione negoziata (Piano Integrato d'Area), deriva, come per il vicino comparto “F8”, dalla naturale vocazione della località, situata ai limiti dell'area del Parco Naturale dei Sette Fratelli – Monte

Genis, in prossimità della direttrice di accesso alle foreste del Serpeddì ed alla zona archeologica di Santa Itrouxa – Garappiu.

## 2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13

L'intero comparto della zona "F10" ricade in ambito "2b" del P.T.P. n. 13. Gli usi consentiti, compatibili con il grado di tutela della normativa paesistica e con la programmazione di Piano, in riferimento alla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., sono riconducibili a quelli delle seguenti classi:

- usi di area protetta – "A.b"; "A.d"; "A.f"; "A.i"; "A.l".
- uso ricreativo culturale – "B.a".
- usi tecnologici – "D.a"; "D.b"; "D.c"; "D.e".
- usi turistici – "H.a"; "H.b"; "H.c"; "H.d"; "H.f"; "H.g".

## 3. NORME SPECIFICHE PER LA ZONA "F10"

Valgono tutte le norme della zona "F4", riportate all'Art. 41, ad eccezione delle seguenti diverse prescrizioni:

- a) il valore massimo dell'indice di edificazione territoriale è prescritto pari a 0,10 mc/mq. Nei limiti della volumetria consentita nel comparto di zona F10 da detto valore dell'indice territoriale, l'indice fondiario massimo non potrà superare il valore di 0,25 mc/mq.

### **Art 48**

#### **ZONE "G" – Attrezzature ed impianti d'interesse generale di carattere pubblico e privato**

##### 1. DEFINIZIONE E NORME GENERALI

- a) Le Zone G comprendono le parti del territorio destinate, con diversa e specifica disciplina, a edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e/o privati, riservati a servizi d'interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria superiore e universitaria; per le attività sociali e culturali anche di quartiere; per le attività ricettive e di ristoro strettamente di supporto ai servizi insediati; per le agenzie del credito e delle comunicazioni; per le funzioni direzionali in generale e per la sanità; per lo sport, le attività ricreative ed i parchi; per i mercati generali; per i cimiteri; per gli impianti tecnologici, di depurazione e potabilizzazione, d'incenerimento e simili.
- b) Nelle Zone G successivamente disciplinate, interessanti anche parzialmente ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico n. 13 come più in dettaglio individuati e perimetrati nella cartografia del P.U.C., lo studio e la verifica della compatibilità paesistica ed ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei progetti e dei piani urbanistici attuativi.
- c) Gli interventi edilizi potranno trovare attuazione solo previa predisposizione di specifico piano attuativo pubblico o privato concordato con l'Amministrazione Comunale. Gli interventi pubblici, finalizzati alla realizzazione di strutture per servizi, di opere di urbanizzazione, di impianti tecnologici quali depuratori, potabilizzatori, ecc., di cimiteri, di parchi e simili, qualora ubicati in aree appositamente ed esclusivamente riservate allo scopo dalla pianificazione urbanistica generale o attuativa, possono essere attuati sulla base del progetto di

opera pubblica o di preminente interesse pubblico da approvarsi ai sensi delle leggi vigenti. Sono altresì attuabili con lo strumento della concessione edilizia diretta, nei limiti delle prescrizioni e degli indici fondiari massimi stabiliti per ogni sottozona, gli interventi nelle aree riclassificate o confermate di zona “G”, quando esse siano rappresentate da superfici fondiarie interne ad ambiti residenziali di zona “A” e “B” già totalmente e definitivamente urbanizzati. In tal caso non si prevedono cessioni di superficie per viabilità, verde e servizi pubblici. Dovrà invece essere integralmente garantita la disponibilità dei parcheggi in misura pari agli standard di legge in relazione alla tipologia degli interventi progettati.

- d) All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante di P.T.P. qualsiasi intervento sul territorio, ad esclusione di quelli analiticamente indicati al comma 2 dell'Art. 5 della normativa del P.T.P. n. 13, è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla legge 29.06.1939, n. 1497. Nei casi previsti al comma 3 del citato Art. 5, l'autorizzazione ai sensi dell'Art. 7 della legge 1497/39 è subordinata all'esito favorevole della preventiva verifica di compatibilità paesistico ambientale.
- e) Si prescrive l'indice di edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento nella predisposizione del piano attuativo di cui sopra.
- f) Sono escluse le residenze, salvo quanto strettamente indispensabile per il personale di custodia degli insediamenti e degli impianti.
- g) I restanti parametri urbanistici ed edilizi saranno determinati in sede di piano attuativo, nel rispetto delle specifiche leggi e normative in vigore.
- h) La previsione delle opere relative ai servizi pubblici d'interesse generale potrà essere attuata, sulla base delle reali esigenze espresse dagli Enti interessati, attraverso lo strumento del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), di cui il Comune ha facoltà di dotarsi. A tal fine il P.P.A. stabilirà, in relazione alle diverse funzioni urbane ascrivibili alle destinazioni delle Zone G, gli ambiti territoriali d'intervento ed i termini per la presentazione dei Piani di Lottizzazione Convenzionati.
- i) I Piani di Lottizzazione Convenzionati dovranno prevedere, se specificatamente prescritto nel Programma Pluriennale di Attuazione eventualmente adottato, per i servizi pubblici, una riserva vincolata di aree e di volumetria fino al 40% della superficie fondiaria ed al 40% del volume totale in essa edificabile.
- j) Il vincolo di cui al punto precedente avrà una durata massima di 5 (cinque) anni a far data dal giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione Convenzionata. Il vincolo decade se, nel termine dei cinque anni, non si avvia, con la formale approvazione del relativo progetto, la realizzazione dell'opera pubblica programmata. Il progetto di opera pubblica dovrà prevedere il finanziamento del costo dell'area, determinato secondo le disposizioni vigenti in materia di espropriazione.
- k) Qualora entro i termini stabiliti dal Programma Pluriennale di Attuazione, gli aventi titolo, singolarmente o associati, non abbiano presentato formale istanza di lottizzazione, in virtù dell'Art. 26 della L.R. 45/89, il Comune procederà, ai sensi dell'Art. 13 della legge 10/77, all'esproprio delle aree in base alle disposizioni contenute nella legge 865/71.
- l) Nei casi previsti dalla pianificazione generale, in aggiunta agli standard per la viabilità e gli spazi pubblici dell'insediamento, dovrà essere inserita tra le cessioni, senza oneri al Comune, la superficie per la viabilità di collegamento inclusa nel comparto, così come predefinita nella cartografia di piano.
- m) Il P.U.C prescrive specifica normativa per le differenti Zone G.
- n) Nei nuovi insediamenti delle zone omogenee G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso d'edifici e

d'impianti pubblici o d'interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate ai soli spazi destinati a parcheggio.

## **Art 49**

### **Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA G1 – Servizi di interesse generale**

#### **1. – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI**

Nei comparti di zona G1 sarà consentita la realizzazione prevalente di edifici e strutture di interesse generale sia pubblici che privati quali: strutture per l'istruzione secondaria superiore e universitaria; strutture per le attività sociali, culturali e politiche anche di quartiere; edifici per uffici pubblici e per le funzioni direzionali in genere, per gli istituti di credito, per le comunicazioni e per lo spettacolo; strutture per la sanità e per i servizi sociali; strutture per le attività ricettive e per la ristorazione di supporto ai servizi insediati.

#### **2. SOTTO ZONA G1.1 DEL CENTRO URBANO DI SÌNNAI**

Comprende i comparti di zona G1 a servizio del centro urbano di Sinnai, includendo quello preesistente già attuato.

##### **2.1 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13**

Le nuove zone omogenee "G1.1" di servizi nel centro urbano di Sinnai ricadono fuori dell'ambito di disciplina vincolante del P.T.P. n. 13.

Gli interventi programmati di ampliamento dell'esistente, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di servizi e delle attività terziarie legate alla residenza, si inquadrano negli usi di classe "L.c" ed "L.d", così come definiti nella tabella dei gradi di tutela paesistica del P.T.P. n. 13, riguardanti l'integrazione e la realizzazione di nuove attività terziarie e produttive legate alla residenza.

Poiché nelle aree di tutela di grado "2b" non è consentito l'uso di classe "L.c" ed "L.d", l'individuazione dei nuovi comparti di zona "G1.1" è effettuata ai sensi dell'Art. 40 delle Norme di P.T.P., in aree contermini al centro abitato in cui gli interventi sono verificati compatibili.

Risulta altresì soddisfatta la condizione prevista dall'Art. 39 delle Norme di P.T.P. in quanto la preesistente zona "G" risulta impegnata per il 100% della sua capacità edificatoria, come verificato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 29.10.1997, resa esecutiva dal provvedimento Co.Ci.Co n. 07720/01/97 del 21.11.97.

##### **2.2 – DISCIPLINA SPECIFICA DELLA ZONA G1.1 URBANA DI SÌNNAI**

- a) La zona G1.1 comprende sia un comparto già previsto dal precedente Programma di Fabbricazione e totalmente interessato dallo studio attuativo a suo tempo approvato, la cui disciplina specifica è, pertanto, fatta salva dalle presenti Norme di Attuazione, sia i nuovi comparti individuati dal P.U.C. per i quali è introdotta la seguente normativa omogenea.
- b) E' prescritto l'indice territoriale di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento fino ad un massimo di 1,2 mc/mq solo previa predisposizione di piano urbanistico attuativo esteso all'intero comparto. Limitatamente al caso di interventi da autorizzare su superfici fondiari riclassificate di zona "G1.1" incluse in ambiti residenziali già urbanizzati, di cui all'ultimo periodo della lettera c), comma 1, dell'Art. 47, si prescrive l'indice fondiario massimo di 3 (mc/mq).

- c) Il piano attuativo deve indicare la sistemazione planivolumetrica dell'intero comparto, contenente l'utilizzazione delle superfici, e deve prevedere la cessione del 30% dell'area complessiva da destinare ad uso pubblico per viabilità, sosta, verde e servizi pubblici; deve essere indicata, all'interno di ogni singolo lotto, la superficie a verde e la superficie a parcheggio privato, pari agli standard di legge in relazione alla tipologia dell'intervento programmato e, comunque, con un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.
- d) Nei lotti edificabili la superficie coperta utilizzabile non può superare il 50% della superficie del lotto, con obbligo di sistemazione delle superfici rimanenti a parcheggio e verde privato.
- e) Può essere previsto l'uso residenziale limitatamente ai locali strettamente necessari al servizio di guardiania per la custodia delle strutture e degli impianti.
- f) Le tipologie edilizie sono libere purché le soluzioni compositive ed il disegno urbano, nel rispetto degli standard previsti, configurino un intervento organico nel contesto più ampio dell'aggregato urbano.
- g) L'altezza massima degli edifici, misurata dal piano di sistemazione definitiva del terreno con il criterio previsto all'Art. 9, non può superare i 9,50 mt.
- h) Le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10.
- i) I distacchi dai confini del lotto devono essere di almeno 5 metri.
- j) E' interamente applicata la disciplina generale di zona "G" di cui al precedente Art. 48.

### 3. SOTTO ZONA G1.2 DEL CENTRO URBANO DI SOLANAS ED A SERVIZIO DELL'AGGLOMERATO DI TORRE DELLE STELLE.

#### 3.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Comprende, riclassificandoli, i preesistenti insediamenti di servizio, da tempo in attività nel centro urbano della frazione di Solanas, costituiti dall'Istituto Sociale Salesiano e dall'Istituto Religioso e Sociale Mater Gentium: il primo in un'area già classificata di zona "B3" di completamento urbano, il secondo sorto in un'area contigua alla zona "B3" con utilizzazione di volumetria agricola. Entrambi gli insediamenti ricadono nei 300 metri dal mare.

Ancora a servizio del centro urbano di Solanas, in aree ad esso contigue, fuori dei 300 metri ma dentro la fascia dei due chilometri dal mare, in ambito "2d" di P.T.P., sono individuati due ulteriori comparti di zona "G1.2" di modesta estensione, programmati ad integrazione dei poli di servizi pubblici esistenti.

Un comparto di zona "G1.2" s'individua, infine, sempre in ambito "2d" del P.T.P., oltre i 300 metri ma nella fascia dei due chilometri dal mare, a servizio dell'agglomerato di Torre delle Stelle, edificato con disciplina di zona B e carente di servizi, assoggettato, nella previsione di Piano, a razionalizzazione e sistemazione edilizio - urbanistica.

#### 3.2 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13

Gli interventi programmati, di riqualificazione urbanistica e di integrazione degli insediamenti per servizi esistenti nel centro urbano di Solanas, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di servizi ed alle attività terziarie legate alla residenza (scuola materna privata, formazione professionale), nonché all'esercizio, in periodo estivo, dell'attività ricettiva sociale (casa per ferie, colonia marina per minori) si inquadrano negli usi di classe "L.b" ed "L.c", così come definiti nella tabella dei gradi di tutela paesistica del P.T.P. n. 13.

Poiché i due insediamenti preesistenti ricadono nella fascia dei 300 metri dal mare, in aree contermini al centro abitato, la loro ridefinizione urbanistica in zona "G" per gli usi delle classi di tutela "L.b" ed "L.c", è pianificata ai sensi dell'Art. 40 della normativa del P.T.P. n. 13.

Nei nuovi comparti di zona “G1.2”, a servizio del centro urbano di Solanas e dell’aggregato di Torre delle Stelle, ricadenti in ambito “2d” del P.T.P. n. 13, sono previste dalla Pianificazione generale le attività terziarie legate alla residenza, inquadrabili negli usi della classe “L.d” compatibili nell’ambito “2d” di P.T.P.

### 3.3 – DISCIPLINA DELLA SOTTO ZONA G1.2 URBANA DI SOLANAS E G1.2 DI TORRE DELLE STELLE

Nella sotto zona “G1.2”, per l’esecuzione degli interventi ammissibili, valgono le norme generali per le zone “G” e quelle specifiche per la sotto zona “G1.1” di cui, rispettivamente, all’Art. 47 ed al precedente punto 2.2, ad eccezione delle seguenti diverse prescrizioni:

- a) Nei nuovi comparti è prescritto l’indice territoriale di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento fino ad un massimo di 0,25 mc/mq solo previa predisposizione di Piano urbanistico attuativo esteso all’intero comparto.
- b) Nei lotti edificabili la superficie coperta utilizzabile non può superare il 30% della superficie del lotto, con obbligo di sistemazione delle superfici rimanenti a parcheggio e verde privato.
- c) L’altezza massima degli edifici, misurata dal piano di sistemazione definitiva del terreno come previsto all’Art. 9, non può superare i 4,50 mt.
- d) Nei comparti entro i 300 metri dal mare, in cui sono previste la riqualificazione e l’integrazione dell’esistente, l’eventuale aumento di volumetria è consentito nella misura massima del 25% di quella già realizzata, previo rigoroso studio della compatibilità paesistico - ambientale della soluzione progettuale individuata e purché i nuovi volumi siano dislocati in aree retrostanti agli edifici esistenti evitando l’allargamento del fronte delle costruzioni verso il mare.
- e) Nei comparti relativi alle strutture esistenti (già adeguatamente inserite del tessuto urbano del centro residenziale di Solanas e totalmente utilizzate per l’offerta di servizi sociali da parte degli Enti Religiosi proprietari), non si prevedono cessioni di superficie per spazi d’interesse comune e riserve di aree e volumetrie per servizi pubblici.
- f) Sono escluse le strutture finalizzate alle attività turistiche ricettive, sia alberghiere sia residenziali.

## 4. SOTTO ZONA G1.2 – STRUTTURE DI SERVIZIO ESISTENTI NELLA FRAZIONE DI SAN GREGORIO E IN ALTRE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

### 4.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Nell’ambito della sotto zona “G1.2” sono inserite le restanti strutture per servizi, di Enti Pubblici e Privati, in varie località del territorio urbano: centro per anziani di San Gregorio, in una villa del borgo storico; chiesetta storica di San Basilio; edifici pubblici per servizi nella Foresta Campidano (stazione forestale “Sa Pira” ed ex “baita di Bruncu Mogumu”) e nella Foresta Sette Fratelli (Caserma forestale e centro servizi forestali di “Campu Omu”).

### 4.2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA COMPATIBILITA’ CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13

#### 4.2.1 STRUTTURE IN AMBITO “2b” e “3b” DEL P.T.P. N. 13

- a) Chiesetta storica di San Basilio e Centro per anziani in un’antica villa di San Gregorio, in ambito di P.T.P. “3b”. Gli interventi resi possibili dalla presente normativa sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, al consolidamento statico ed al restauro conservativo senza alterazione permanente dello stato dei luoghi.

Gli interventi consentiti, inquadrabili nella classe “A.f” degli usi di area protetta, rientrano tra quelli ammessi nei due ambiti di P.T.P. in cui ricadono.

- b) Limitatamente alla struttura per servizi di San Gregorio, in fase di restauro possono essere ulteriormente eseguiti interventi di adeguamento funzionale purché l'eventuale aumento di volumetria non superi il 10% dell'esistente e siano rigorosamente preservati l'impianto architettonico degli edifici e lo stato dei luoghi. L'intervento di adeguamento funzionale, rientrando tra quelli previsti nella classe “L.b” definita dalla tabella degli usi compatibili allegata alla normativa di P.T.P., assentita nell'ambito “3b”, è conforme alle previsioni della pianificazione paesistica.
- c) Per gli interventi di cui ai punti precedenti non si applicano le disposizioni generali per la zona “G”.

#### 4.2.2 - STRUTTURE IN AMBITI “1” E “2a” DEL P.T.P.

- a) Edifici pubblici per i servizi forestali e di fruizione della risorsa di Campu Omu (ambito di tutela “1”) e di Sa Pira (ambito di tutela “2a”). Gli insediamenti e gli edifici in oggetto costituiscono opere finalizzate al servizio pubblico o di preminente interesse pubblico, così come definite in relazione agli interventi ammessi nella classe di uso di area protetta “A.l” della tabella allegata alla normativa di P.T.P. e risultano pertanto compatibili con il grado di tutela della zona in cui ricadono.
- b) Ogni eventuale ulteriore intervento dovrà essere finalizzato esclusivamente alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico e dovrà attuarsi prioritariamente attraverso il recupero ed il restauro delle strutture esistenti, nel rispetto delle disposizioni generali per la zona “G”.

### Art 50

#### **ZONA G2 – Verde attrezzato, parchi, impianti sportivi e ricreativi**

##### 1. DEFINIZIONE E NORME COMUNI ALLE SOTTO ZONE DELLA ZONA G2

- a) La zona “G2” comprende le aree destinate alla realizzazione di impianti di verde attrezzato, sportivi e ricreativi pubblici e/o privati, comprese le strutture di ristoro e ricettive strettamente di supporto a tali attività di servizio; nonché le aree per la realizzazione di parchi gioco anche acquatici e di opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione ed alla nautica, compresi i servizi accessori (spogliatoi, servizi igienici, di pronto soccorso, di ristoro).
- b) E' prescritto l'indice d'edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq. Il piano attuativo potrà prevedere, in relazione agli impianti programmati, un aumento fino al massimo stabilito per le diverse sottozone.
- c) Il piano attuativo deve indicare la sistemazione planivolumetrica dell'intero comparto, contenente l'utilizzazione delle superfici e deve prevedere la cessione del 30% dell'area complessiva da destinare ad uso pubblico per viabilità, sosta, verde e servizi pubblici; deve essere indicata, all'interno dei lotti destinati alle attività di servizio, la superficie a verde e la superficie a parcheggio privato in misura pari agli standard di legge in relazione alla tipologia dell'intervento programmato e, comunque, con un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.
- d) La distanza dei fabbricati e degli impianti dai confini del lotto non potrà essere inferiore a 5 mt.
- e) Il rapporto di copertura, relativo agli edifici destinati ai servizi ed agli impianti coperti per la pratica sportiva, non potrà superare il 30% della superficie del lotto, con l'obbligo della sistemazione a parcheggio e verde privato delle superfici rimanenti non utilizzate per le attività

- sportive e ludico - ricreative.
- f) La destinazione di zona non consente l'uso residenziale che, pertanto, è escluso. Può essere prevista la realizzazione di alloggi di servizio limitatamente ai locali strettamente necessari alla guardiania per la custodia degli impianti.
  - g) L'altezza massima degli edifici, misurata dal piano di sistemazione definitiva del terreno come previsto all'Art. 9, non può superare i 4,50 mt. Sono esclusi da tale limite gli edifici destinati alla pratica sportiva, le cui dimensioni devono corrispondere agli standard richiesti per l'omologazione degli impianti.

## 2. SOTTO ZONA G2.1 DEL CENTRO URBANO DI SÌNNAI

### 2.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Comprende i comparti di zona "G2" a servizio del centro urbano di Sinnai, contermini al centro abitato, in posizione prevalentemente contigua ai poli dei servizi pubblici esistenti, di cui si persegue il potenziamento attraverso l'integrazione con gli interventi privati. Tutti i comparti ricadono in ambito "2b" del P.T.P.

### 2.2 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N. 13

L'Art. 2 della Normativa di Attuazione del P.T.P. n. 13 attribuisce valore di quadro di riferimento territoriale per la pianificazione urbanistica comunale riguardante le zone omogenee A, B, C, D, e G alle previsioni del P.T.P. per le aree interne alla perimetrazione complessiva di Piano ma ricadenti all'esterno degli ambiti di efficacia vincolante.

Le nuove zone omogenee "G" dei servizi sportivi e ricreativi nel centro urbano di Sinnai ricadono fuori dell'ambito d'efficacia vincolante della disciplina del P.T.P. n. 13, ad esclusione del comparto Sant'Elena che vi ricade parzialmente.

Gli interventi programmati, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di detti servizi legati alla residenza, si inquadrano negli usi di classe "L.c" ed "L.d", così come definiti nella tabella dei gradi di tutela paesistica del P.T.P. n. 13, riguardanti l'integrazione e la realizzazione di nuove attività terziarie nel settore dello sport e del tempo libero.

Poiché nelle aree di tutela di grado "2b" non è consentito l'uso di classe "L.c" ed "L.d", l'individuazione dei nuovi comparti di sotto zona "G2.1" è effettuata ai sensi dell'Art. 40 delle Norme di P.T.P., in aree contermini al centro abitato.

Risulta altresì soddisfatta la condizione prevista dall'Art. 39 delle Norme di P.T.P. in quanto la preesistente zona "G" risulta impegnata per il 100% della sua capacità edificatoria, come verificato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 29.10.1997, resa esecutiva dal provvedimento Co.Ci.Co n. 07720/01/97 del 21.11.97.

### 2.3 NORME SPECIFICHE DELLA SOTTO ZONA G2.1

Oltre alle norme generali per le zone "G" (Art. 47) ed alle norme comuni per le sub zone della zona "G2" di cui al precedente comma 1, nella sotto zona "G2.1" vale la seguente ulteriore prescrizione:

- a) - Indice territoriale pari a 0,01(mc/mq), con possibilità di ampliamento, da stabilirsi sulla base degli interventi proposti, fino ad un massimo di 0,3(mc/mq) mediante apposito piano attuativo.

## 3. SOTTO ZONA G2.2 – COMPARTI DEL CENTRO URBANO DI SOLANAS DI TORRE DELLE STELLE E DELLE ALTRE LOCALITA' DEL TERRITORIO COMUNALE.



### 3.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI, DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PREVISIONI DEL P.T.P. N. 13

#### 3.1.1 - COMPARTO IN AMBITO "1" DI CONSERVAZIONE INTEGRALE

Comparto ricadente nella fascia dei 300 metri dal mare e incluso, il primo (*in quanto* già standard per servizi della zona "B" di completamento urbano di Solanas nel precedente Programma di Fabbricazione), nel centro urbano di Solanas. il secondo, nell'insediamento turistico della ex zona "B" di Genn'e Mari (Torre delle Stelle). Il comparto in oggetto è destinato ad opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione ed alla nautica ed a parco giochi (anche acquatico); possono essere realizzate strutture leggere per spogliatoi, servizi igienici e per posti di ristoro e di pronto soccorso.

Le possibilità di utilizzazione urbanistica rientrano negli usi ricreativo culturale della classe "B.a" della tabella allegata alla disciplina di P.T.P., pertanto gli interventi programmati risultano ammissibili in ambito di conservazione integrale.

#### 3.1.2 – COMPARTI IN AMBITO "2d" DI P.T.P. – ZONA COSTIERA

Comparti a Solanas e Torre delle Stelle ricadenti fuori della fascia dei 300 metri ma dentro il limite dei due chilometri dal mare. Oltre agli interventi di cui al precedente punto 3.1.1 è possibile la realizzazione di impianti per le attività sportive e ricreative inquadrabili nella classe d'uso "H.a".

Le possibilità di utilizzazione urbanistica rientrano negli usi ricreativo culturale della classe "B.a" e turistico sportivo della classe "H.a" della tabella allegata alla disciplina di P.T.P., pertanto gli interventi programmati risultano ammissibili nell'ambito "2d" in cui ricadono.

#### 3.1.3 – AREE A PARCO DI PERTINENZA DI EDIFICI STORICI E RELIGIOSI. Ambiti di P.T.P. "2b" e "3b".

Sono le aree in cui insistono le chiese campestri di Sant'Elena e Santu Barzolu (in ambito "2b") e di San Basilio (in ambito "3b"), già attrezzate o da sistemare a parco. E' possibile la realizzazione di impianti di verde attrezzato per il gioco e lo sport; attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso e strutture leggere per i servizi igienici e per i servizi finalizzati alla fruizione delle aree.

Le possibilità di utilizzazione urbanistica rientrano negli usi turistico sportivi della classe "H.a" della tabella allegata alla disciplina di P.T.P., pertanto gli interventi programmati risultano ammissibili negli ambiti "2b" e "3b" in cui ricadono.

### 3.2 – DISCIPLINA URBANISTICA SPECIFICA DELLA SOTTO ZONA G2.2

- a) Per i comparti e le aree di cui ai precedenti punti 3.1.1; 3.1.2; e 3.1.3 valgono, nei limiti delle prescrizioni specifiche sugli usi programmati, le norme generali per le zone "G" (Art. 47) e le norme comuni alle sotto zone "G.2".
  - b) In caso di Piano Attuativo l'indice territoriale, altrimenti previsto di 0,01(mc/mq), può essere elevato fino al massimo di 0,1(mc/mq).
  - c) Sono escluse le strutture finalizzate alle attività turistiche ricettive, sia alberghiere sia
- NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.

residenziali.

## **Art 51**

### **ZONA G3 – Impianti tecnologici d'interesse comunale e sovracomunale**

#### **1. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI, INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PREVISIONI DEL P.T.P. N. 13**

Tale zona distingue gli insediamenti per impianti tecnologici generali, compresi gli esistenti.

##### **1.1. AMBITO DI CONSERVAZIONE INTEGRALE “1” DI P.T.P.**

1.1.1 - In ambito di conservazione integrale, in quanto entro la fascia dei 300 metri dal mare, ricade l'area per gli impianti fognari del centro urbano di Solanas, in cui dovrà localizzarsi la stazione di pompaggio per il trasferimento dei reflui all'impianto di depurazione (ubicato a monte, in ambito “2d” di P.T.P.). L'intervento previsto, classificabile di classe “D.b” non rientra tra gli usi compatibili nell'ambito di grado “1”. La previsione di Piano è pertanto adottata ai sensi dell'Art. 40 della normativa del P.T.P. n. 13 in quanto la zona “G” è individuata in area contermini ed a servizio di un centro urbano come definito dall'Art. 3 del D. Lgv. N. 285/92.

1.1.2 - Sempre a Solanas in ambito di grado “1” di disciplina vincolante di P.T.P., è ubicato l'attuale impianto di accumulo e distribuzione della risorsa idrica potabile a servizio del centro urbano. L'uso dell'area rientra tra quelli di classe “D.d”, compatibile con il grado di tutela gravante sulla zona

1.1.3 - Ancora in area di conservazione integrale ricade l'area per il presidio antincendio e di protezione civile di “Bau Arrexini”, sui monti dei Sette Fratelli, di proprietà dell'Azienda Foreste Demaniali. Gli interventi possono riguardare, con l'apprestamento di opere antincendio e per la protezione civile e l'installazione di tralicci ed antenne necessari per la salvaguardia dei boschi, opere per la fruizione naturalistica dell'ambiente a fini scientifici, didattici e ricreativi. Le classi d'uso in cui si inquadra la previsione di piano sono quelle compatibili in ambito di grado “1”, con particolare riferimento alle classi “A.b”, “A.h” e “D.a”.

1.1.4 - Un'ulteriore area di zona G3 in ambito di grado “1” è individuata in località Campuomu, alle pendici dei Sette Fratelli, per ricomprendervi gli impianti della traversa dell'acquedotto di Cagliari. Anche in questo caso L'uso dell'area rientra tra quelli di classe “D.d”, compatibile con il massimo grado di tutela gravante sulla zona.

##### **1.2 AMBITO DI TUTELA DI GRADO “2a” DEL P.T.P. N. 13**

1.2.1 - In ambito di tutela di grado “2a” rientra il comparto di zona “G3” in cui si deve organizzare, ai sensi della legge 6 agosto 1990 n. 223, il sito per le installazioni degli impianti di telecomunicazioni e radiotelevisivi di “Punta Serpeddi”.

Gli usi tecnologici, per i quali l'insediamento esistente dovrà essere riorganizzato, rientrano nelle classi compatibili con il grado di tutela “2a” di P.T.P.

1.2.2 - Ancora in ambito di tutela di grado “2a” rientrano gli impianti idraulici ed il potabilizzatore dell'acquedotto di Cagliari a “Corongiu” e, parzialmente (ricadendo anche in ambito “2b”), gli impianti dell'acquedotto di Sinnai presso le dighe di “Santu Barzolu”. Gli usi tecnologici programmati nei due insediamenti rientrano nelle classi “A.l” e “D.d” della

normativa di P.T.P., compatibili con il grado di tutela gravante sulle aree.

### 1.3 INTERVENTI IN AREE APPARTENENTI AD ALTRI GRADI DI TUTELA

Le restanti aree di zona “G3”, destinate agli impianti del servizio idrico integrato e dei servizi tecnologici in genere (per l’energia e le telecomunicazioni), sono individuale a servizio dei centri abitati di Sinnai, Tasonis e Solanas – Cuili Murvoni.

Gli interventi possono riguardare esclusivamente opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, funzionali all’erogazione dei rispettivi servizi e sono inquadrabili nelle classi d’uso tecnologico “D.b”, “D.d” e “D.e” compatibili nelle zone “2b” e “2d” di P.T.P..

1.3.1 - Centro urbano di Sinnai e Frazione di Tasonis. Le aree di zona “G3”, riguardanti i serbatoi per la distribuzione della risorsa idrica ed il potabilizzatore comunale, gli impianti fognario – depurativi e gli stabilimenti degli enti preposti ai servizi elettrico e per le telecomunicazioni, ricadono in ambito “2b” della zonizzazione di P.T.P. che costituisce quadro di riferimento per le scelte del P.U.C..

1.3.2 - Frazione di Solanas – Cuili Murvoni. Le aree di zona “G3” fuori del limite dei 300 metri dal mare, riguardano gli impianti per l’approvvigionamento idrico e per la depurazione fognaria in località Santa Barbara – Sa Suergia, in ambito “2d” della zonizzazione di P.T.P.

## 2. DISCIPLINA DELLA ZONA “G3”

- a) Nella zona “G3” si applica la disciplina generale per le zone “G” di cui al precedente Art. 47 relativamente alle norme per le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.
- b) La riorganizzazione urbanistica del comparto del centro per le telecomunicazioni e le trasmissioni radiotelevisive di Punta Serpeddì è subordinata all’approvazione del piano attuativo.
- c) Nel caso di singoli impianti gestiti da un Ente pubblico o privato su aree che, per la tipologia del processo tecnologico condotto e delle attività svolte devono essere precluse alla libera frequentazione dei cittadini ed organizzate esclusivamente in funzione delle esigenze tecniche del servizio, il piano attuativo è sostituito dal progetto delle opere. Il progetto dovrà prevedere la sistemazione dell’intera area e curare gli aspetti percettivi e formali dei luoghi anche, se la situazione lo richiedesse, con la previsione di adeguate schermature di verde.
- d) Ogni ulteriore e più specifica prescrizione è rimandata alla previsione della normativa di settore, alla quale dovrà necessariamente attenersi la progettazione dell’opera o dell’impianto tecnologico.

## Art 52

### **ZONA G4 – Recupero ambientale e funzionale a parco di aree degradate**

1. In tale zona si individuano le aree in cui dovranno attuarsi gli interventi volti al pieno recupero ambientale ed all’uso sociale compatibile con la natura dei luoghi, delle aree degradate costituite prevalentemente dai siti delle cave dismesse, situati nell’immediata periferia urbana di Sinnai in zona “2b” del P.T.P. e nella frazione collinare di San Basilio, in zona “3a” (riclassificata 3.b dal P.U.C.).
2. Ad integrazione della disciplina generale per le zone “G” di cui all’Art. 47, valgono le ulteriori seguenti prescrizioni:

- a) La progettazione urbanistica della sistemazione delle aree dovrà essere contestuale allo studio del recupero ambientale dei siti e dovrà ricercare le soluzioni più adeguate dal punto di vista ambientale, estetico, della sicurezza e della funzionalità in riferimento alla fruizione sociale che si prevede. In tal caso la soluzione progettuale dovrà essere, preliminarmente alla presentazione del piano urbanistico attuativo, approvata come progetto di risanamento ambientale dalle autorità competenti in materia.
  - b) Gli interventi di valorizzazione dei siti risanati devono essere orientati alla realizzazione di aree di forestazione urbana e di parchi attrezzati con strutture leggere di tipo sportivo - ricreativo e per la fruizione sociale dei ricostituiti valori ambientali (quali aree belvedere, sentieri natura, maneggi, postazioni per la somministrazione di alimenti e bevande, per il pronto soccorso e per i servizi igienici).
  - c) Gli interventi di recupero e di valorizzazione ambientale si dovranno inquadrare nelle classi d'uso di area protetta "A.b", "A.d", "A.f", "A.i" e di uso turistico "H.a" ed "H.b", compatibili negli ambiti di P.T.P. di zona "2b" e "3b" in cui ricadono le aree interessate.
  - d) Si prescrive l'indice d'edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq con possibilità d'incremento nella predisposizione del piano attuativo, fino ad un massimo di 0,10 mc/mq dell'indice territoriale e di 0,15 mc/mq dell'indice fondiario.
- Nel caso in cui s'intervenga in un'unica soluzione, mediante un intervento unitario esteso all'intero sito da recuperare, lo studio attuativo è sostituito dal progetto di risanamento e recupero, la cui attuazione è comunque subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni di legge, prevedendo un indice fondiario massimo non superiore a 0,15 mc/mq.

## **Art 53**

### **ZONA G5 – Aree Cimiteriali**

1. La zona "G5" comprende le aree del cimitero storico, già classificate di zona "G" dal preesistente P.d. F., in cui gli spazi per le sepolture sono avviati verso il definitivo esaurimento, ed un'area prossima al centro urbano di Sinnai, di grado "2b" di P.T.P., in cui si localizzerà il nuovo cimitero.

Il nuovo cimitero rappresenta un'opera pubblica, finalizzata ad un servizio pubblico di competenza del Comune, inquadrabile nell'uso di classe "A.1" della tabella allegata alla normativa di P.T.P., compatibile in ambito di tutela "2b".

L'intervento, di iniziativa esclusivamente pubblica, si attuerà nel rispetto della normativa specifica relativa alla tipologia dell'opera, previa acquisizione delle autorizzazioni di legge, sulla base del progetto e dello studio geologico e di compatibilità ambientale redatti dall'Amministrazione Comunale.

Per la realizzazione dell'opera, il Comune procederà, ai sensi dell'Art. 13 della legge 10/77, all'esproprio delle aree necessarie, individuate nella cartografia di Piano.

## **Art 54**

### **Individuazione di due ambiti di ZONA "2d\*" di P.T.P. per gli interventi di trasformazione subordinati ad accordo di programma.**

#### **1) Solanas – Santa Barbara. Nuova Zona di P.T.P. "2d\*" - Sotto Zona "2d\*.1"**

L'ipotesi di insediamenti turistico - sportivi finalizzati alla realizzazione di un impianto golfistico e di un centro per l'equitazione, sono accolte dalla programmazione di Piano subordinandole allo strumento dell'Accordo di Programma da stipularsi, tra l'Ente Pubblico ed i Soggetti Privati

eventualmente interessati, ai sensi dell'Art. 28 della L.R. 45/89.

L'esatta localizzazione degli interventi sarà definita in sede di Accordo di Programma e potrà interessare esclusivamente le zone di classe "2d" del P.T.P. n. 13 in regione Santa Barbara di Solanas, ubicate oltre i due chilometri dal mare a monte degli insediamenti turistici di Cuili Murvoni, riclassificate dal P.U.C. di ambito "2d\*" - Sotto Zona "2d\*.1" - ai sensi dell'Art 17, ultimo comma, della normativa di P.T.P.

L'individuazione della citata località deriva dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di sostenere lo sviluppo della frazione di Solanas – Santa Barbara senza gravare esclusivamente sulla risorsa mare, con scelte in grado di superare i limiti stagionali della frequentazione balneare, nonché dall'opportunità offerta da iniziative complementari avviate nei Comuni contermini di Villasimius e Castiadas che puntano su un polo sovracomunale integrato per la pratica di quelle discipline sportive, da proporre al mercato interno ed ai circuiti internazionali.

L'ipotesi della realizzazione delle strutture sportive per il golf e l'equitazione è accompagnata dalla previsione di un riuso, sul posto, delle acque del futuro depuratore comunale trattate con un ulteriore processo di finissaggio per garantirne la perfetta idoneità.

Affinché la proposta di dette iniziative turistico - sportive, che potrebbe richiedere strutture accessorie anche di tipo ricettivo, possa concretizzarsi nel rispetto dei limiti alla capacità insediativa stabiliti per le zone costiere dal D.A. 2266/U/83, nel dimensionamento delle zone F costiere è stata opportunamente riservata una sufficiente disponibilità di volumetria turistica per la cui utilizzazione si rinvia ai contenuti di studio attuativo del prescritto Accordo di Programma.

La motivazione della scelta di una trasformazione d'uso subordinata all'accordo di programma risiede nel fatto che una specifica previsione di Piano di zone turistiche e/o di servizio finalizzate all'intervento, stante l'uso attuale di zona "E" agricola dei terreni a servizio di alcune aziende zootecniche, per la prescrizione dell'Art. 5 delle Direttive per le Zone Agricole sulle distanze degli allevamenti dalle zone A, B, C, F e G, creerebbe, in assenza di un'immediata attuazione della previsione stessa, un'immotivata situazione d'incompatibilità urbanistica delle preesistenti attività economiche e produrrebbe danni ingiustificati agli attuali operatori agricoli.

L'Accordo di Programma, accompagnato da tutti gli elaborati tecnici, dovrà necessariamente essere approvato in variante al P.U.C. ai sensi del comma 6 dell'Art. 28 della L.R. 45/89, ma dovrà rispettare le previsioni originali della pianificazione paesistica ambientale, pertanto nella Sotto Zona "2d.1\*" si prevedono tutti e solo gli usi consentiti nell'ambito di tutela di grado "2d" precedentemente individuato dalla zonizzazione di P.T.P. nelle aree interessate dalla riclassificazione.

## **2) Sînnai – Tasonis. Nuova Zona di P.T.P. "2.d\*" – Sotto Zona "2d\*.2"**

Nell'area indicata si intende riservare la possibilità di realizzare un insediamento di tipo sportivo e ricreativo subordinandolo allo strumento dell'Accordo di Programma da stipularsi, tra l'Ente Pubblico ed i Soggetti privati eventualmente interessati, ai sensi dell'Art. 28 della L.R. 45/89.

L'esatta localizzazione degli interventi sarà definita in sede di Accordo di Programma e potrà interessare esclusivamente la zona di classe "2.b" del P.T.P. n. 13, in regione Tasonis, compresa tra i comparti di zona F8 turistica e F10 turistica alberghiera della frazione, fuori dell'ambito di efficacia vincolante della normativa di P.T.P., riclassificata di zona paesistica "2d\*", sotto zona

“2d\*.2”, ai sensi dell’Art. 17, ultimo punto, della normativa del P.T.P. n. 13.

L’individuazione della citata località risponde alla volontà dell’Amministrazione comunale di sostenere lo sviluppo turistico della frazione di Tasonis con scelte in grado di superare i limiti stagionali e localizzativi della frequentazione balneare e di avviare l’integrazione dell’offerta turistica con quella dei servizi sportivi e ludico - ricreativi.

L’Accordo di Programma, accompagnato da tutti gli elaborati tecnici, dovrà necessariamente essere approvato in variante al P.U.C. ai sensi del comma 6 dell’Art. 28 della L.R. 45/89, ma dovrà rispettare le previsioni originarie della pianificazione paesistica ambientale, pertanto nella zona “2d\*.2” si prevederanno tutti e solo gli usi consentiti nell’ambito di tutela di grado “2b” precedentemente individuato dalla zonizzazione di P.T.P. nelle aree interessate dalla riclassificazione.

La motivazione della scelta di una trasformazione d’uso subordinata allo strumento dell’accordo di programma risiede nel fatto che una specifica previsione di Piano di zone turistiche e/o di servizio finalizzate all’intervento, stante l’uso attuale dei terreni da parte di alcune aziende zootecniche, per la prescrizione dell’Art. 5 delle Direttive per le Zone Agricole sulle distanze degli allevamenti dalle zone A, B, C, F e G, creerebbe, in assenza di un’immediata attuazione della previsione stessa, un’immotivata situazione di incompatibilità urbanistica delle preesistenti attività economiche e produrrebbe danni ingiustificati agli attuali operatori agricoli.

## **Art 55**

### **ZONE H DI SALVAGUARDIA**

1. Le zone H di salvaguardia comprendono la fascia costiera e gli ambiti di valore naturalistico e paesaggistico del territorio comunale (ai sensi dell’Art. 10 bis della L.R. n. 45 del 22/12/1989 e dell’Art. 2 della L.R. n. 23 del 07/05/1993), le fasce di rispetto stradali (secondo le prescrizioni del D.L. n. 285 del 30/04/1992), le fasce attorno alle zone abitate, le fasce di rispetto cimiteriale, le aree archeologiche.
2. In tali zone, si prescrive l’indice di edificabilità territoriale massimo di 0,001 mc/mq, ad esclusione degli ambiti in cui è prevista l’inedificabilità assoluta. Sarà possibile il ricorso alla deroga, ai sensi dell’Art. 41 quater della Legge 1150/42 e Art. 3 della legge 1357/55 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici, previo Nulla Osta delle Autorità competenti in materia. Saranno tuttavia consentiti gli usi agricoli e quelli di ordinaria manutenzione del suolo e del manto vegetale.
3. Sono resi possibili gli usi consentiti negli ambiti di grado “1” di conservazione integrale, così come previsti dal P.T.P. n. 13, purché contemporaneamente compatibili con le eventuali norme specifiche riguardante la tipologia della zona H di salvaguardia.
4. Sono, inoltre, consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore delle costruzioni.
5. Sono, in generale, vietate le seguenti attività e destinazioni:
  - a) dispersione, anche tramite immissione in pozzi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati; sono fatte salve le specifiche autorizzazioni allo scarico dei reflui depurati regolarmente rilasciate dalle autorità competenti;
  - b) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
  - c) spandimento di pesticidi. Possono essere autorizzati solo trattamenti eseguiti o specificamente

- autorizzati dalle autorità sanitarie competenti;
- e) aperture di cave;
- f) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose;
- h) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

## **Art 56**

### **ZONA H1 di Rispetto Naturalistico, Paesaggistico, Fluviale, Geomorfologico e Forestale**

#### **1. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E NORME GENERALI**

All'interno del territorio Comunale di Sinnai sono state individuate quelle grandi aree che rivestono particolare pregio naturalistico e faunistico: tra queste sono compresi i rilievi collinari e montani non utilizzabili per le attività agricole e rappresentanti l'ambiente della macchia mediterranea e della foresta, nonché le aree fluviali e gli specchi d'acqua dei vari laghi artificiali presenti nel territorio comunale. Come esempi di particolare rilievo si citano la Foresta Demaniale Campidano, situata nelle immediate vicinanze del centro abitato; la Foresta Demaniale dei Sette Fratelli - Sa Corti, le foreste di Musui e Tuviois in cui sono presenti importanti elementi floro-faunistici. In dette aree sono compresi altresì i monumenti e i siti di rilevante interesse naturalistico, per i quali si prevede il massimo grado di tutela.

Ogni intervento edificatorio dovrà essere limitato agli edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico o finalizzati agli usi di seguito elencati.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'Art. 19 della legge 6/8/1967 n. 765.

Usi consentiti:

- a) attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- b) fruizione naturalistica, comprendente l'insieme delle attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione d'infrastrutture leggere (sentieri - natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni d'osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- c) fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- d) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- e) recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie: saranno consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento igienico sanitario, funzionale ed estetico degli edifici esistenti, nonché gli interventi di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- f) apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- g) installazione di tralicci, antenne e strutture simili, se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- h) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- i) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali opere stradali e tutte le opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale; per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'Art. 7 della legge n. 1497/39;

- j) interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio forestale, di ricostituzione del bosco e dell'ambientale naturale;
- k) opere di rimboschimento di iniziativa dei competenti Enti Pubblici, o da loro autorizzati, purché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- l) opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- m) opere antincendio e di protezione civile;
- n) traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- o) reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- p) interventi volti all'adeguamento tecnologico ed al miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva agro – silvo – pastorale;
- q) pascolamento controllato;
- r) opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale, con ripristino dei luoghi.

## **Art 57**

### **ZONA H1 – SOTTOZONA H1.1 Aree di rispetto idrogeologico**

1. In tale sottozona si prescrive l'inedificabilità a tutti gli effetti, con possibilità di deroga ai sensi dell'Art. 16 della L. n. 765 del 6.8.1967 per edifici, attrezzature ed impianti di interesse pubblico. previo nulla osta del Consiglio Comunale e delle altre autorità eventualmente competenti in relazione all'opera da eseguire.
2. Sono inoltre vietate le seguenti attività e destinazioni:
  - a) dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi organici;
  - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
  - d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti. Possono essere autorizzati solo i trattamenti colturali che sono dichiarati compatibili, nei modi e nei tempi, con la tutela delle risorse idriche dalle autorità sanitarie competenti;
  - e) apertura di cave o pozzi;
  - f) discariche di qualsiasi tipo;
  - g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose;
  - h) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - i) pascolo e stazzo di bestiame.
3. L'inedificabilità assoluta, il divieto di cui alla lettera a) con esclusione dei casi di autorizzazione allo scarico rilasciata ai sensi delle norme vigenti in materia, e le prescrizioni di cui ai punti b), c), d), e), f), g), h) sono estese a tutte le aree interessate dal passaggio di corsi d'acqua di qualsiasi entità, ancorché non individuate nella cartografia di Piano e/o appartenenti a diversa zona urbanistica. In prossimità di dette aree le nuove costruzioni (comprese le recinzioni in muratura) dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a metri 5 (cinque) dal confine catastale e comunque ad almeno metri 10 (dieci) dall'asse del corso d'acqua. All'interno della fascia di rispetto come sopra individuata sono consentiti unicamente interventi di sistemazione e regimentazione idraulica, comprese eventuali opere di copertura dei canali. Per le aree fabbricabili interne al perimetro urbano, confinanti con corsi d'acqua che scorrono entro canali di bonifica coperti o non coperti, le distanze di rispetto sono quelle indicate dalla



cartografia di Piano.

4. Nel caso in cui i corsi d'acqua considerati siano fiumi compresi nell'apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, i divieti di cui al precedente punto 3) riguardano il corso d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna.

## **Art 58**

### **ZONA H2 Fascia di Rispetto della costa**

In tale zona ricade la fascia costiera per una profondità variabile attorno ai 300 mt dalla battigia, ogni intervento edificatorio dovrà essere limitato agli edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico o finalizzati agli usi di seguito elencati.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga ai sensi dell'Art. 19 della legge 6/8/1967 n. 765.

Usi consentiti:

- a) attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- b) fruizione naturalistica, comprendente l'insieme delle attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri - natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- c) fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate alla frequentazione dei monumenti, delle zone archeologiche e dei beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- d) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- e) pesca, itticultura e/o acquacoltura estensiva; utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- f) recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie: saranno consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento igienico sanitario, funzionale ed estetico degli edifici esistenti, nonché gli interventi di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- g) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- h) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali le opere stradali e tutte le opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale; per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'Art. 7 della legge n. 1497/39;
- i) opere di accesso al mare, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parchi - gioco acquatici;
- j) opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale, con ripristino dei luoghi;
- k) ai sensi del comma 4 dell'Art. 33 della normativa di P.T.P., il P.U.C. provvede ad individuare e delimitare le aree suscettibili di fruizione balneare da organizzare con lo strumento del Piano

Particolareggiato Comunale delle attrezzature e dei servizi di spiaggia;

- l) fino all'approvazione del Piano Particolareggiato di Assetto dei Servizi del Litorale di cui al punto precedente, l'uso turistico della fascia costiera, relativamente alla realizzazione di strutture leggere e stagionali a supporto della balneazione, resta disciplinato ai sensi dell'Art. 36 della normativa di P.T.P.;
- m) il Piano Particolareggiato di Assetto dei Servizi del Litorale dovrà, in particolare, prevedere e comprendere il Piano degli Accessi al Mare, da definirsi ai sensi dell'Art. 29 della L.R. 23/85, per garantire la piena fruibilità pubblica della costa.

## **Art 59**

### **ZONA H3 di rispetto stradale**

In tali zone ricadono le fasce di rispetto delle strade statali, provinciali e comunali così come individuate, per tipologia e dimensione, dalla cartografia di piano. Per esse si prescrive l'assoluta inedificabilità (if=0).

## **Art 60**

### **ZONA H4 – di Rispetto Archeologico**

La zona “H4” di rispetto archeologico è disciplinata urbanisticamente dalle “**Norme per la Tutela, la Valorizzazione e la Fruizione delle Zone Archeologiche e dei beni Artistici, Storici e Culturali**”.

## **Art 61**

### **ZONA H5 – di Rispetto Cimiteriale**

1. E' la zona di rispetto attorno ai cimiteri, individuata al fine di garantire le distanze di legge dal centro abitato e le distanze degli edifici in genere dalle aree cimiteriali. Per il cimitero esistente, che si appresta a diventare monumentale, la fascia di rispetto è ridotta a 50 (cinquanta) mt. La nuova zona cimiteriale, individuata dalla cartografia di piano, rispetta la distanza di 200 (duecento) mt dalle zone edificabili del centro urbano, prescritta dal R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.
2. Nelle fasce di rispetto cimiteriale, anche quando non classificate di zona “H”, è vietata l'edificazione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli preesistenti, con possibilità di ricorrere alla deroga, ai sensi dell'Art. 19 della Legge 765/67, esclusivamente per opere pubbliche riguardanti la viabilità, i parcheggi e la sistemazione a verde degli spazi.

## **Art 62**

### **ZONA H6 – di Rispetto del Centro Abitato**

1. In tali zone sono comprese alcune fasce a ridosso delle zone urbane residenziale. Si prescrive l'assoluta inedificabilità con possibilità di ricorrere alla deroga per impianti e strutture pubbliche o di preminente interesse pubblico, ai sensi dell'Art. 19 della Legge 765/67.
2. Sono inoltre vietati:
  - a) la destinazione ad attività inquinanti, quali allevamenti zootecnici, delle strutture esistenti;
  - b) i movimenti terra in genere;

- c) il decespugliamento, se non per il reimpianto di essenze produttive e per il miglioramento dei siti volto alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
  - d) ogni intervento atto alla trasformazione degli alvei naturali dei corsi d'acqua, quando non eseguito sulla base di progetti di manutenzione o di riordino regolarmente autorizzati ai sensi della normativa vigente.
3. Sono consentiti:
- e) le attività agricole;
  - f) l'utilizzo, attraverso il recupero, delle strutture esistenti per attività produttive non inquinanti quali stoccaggio e/o confezionamento dei prodotti agricoli;
  - g) l'adeguamento igienico - sanitario delle strutture stesse con l'obbligo di dotarle, ove non ci sia la possibilità di collegamento alla rete fognaria pubblica, di idoneo impianto di depurazione con il riciclo delle acque;
  - h) la sistemazione e l'eventuale adattamento della viabilità di collegamento che potrà essere anche in asfalto.

### **Art 63**

#### **Disposizioni particolari in materia di VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Poiché parte del territorio comunale di Sinnai ricade all'interno della perimetrazione provvisoria dell'area naturale protetta denominata "Parco Naturale Regionale dei Sette Fratelli – Monte Genis", individuata ai sensi della L.R. 7 giugno 1989, n. 31, e poiché nel territorio comunale sono programmati interventi ammessi al finanziamento nell'ambito del Programma Operativo Plurifondo Sardegna 1994/99, per i progetti di cui agli allegati A e B del D.P.R. 12 aprile 1996 è applicata la normativa transitoria in materia di valutazione di impatto ambientale disposta dall'Art. 31 della L.R. 18 gennaio 1999, n. 1 (Legge Finanziaria regionale 1999).

### **Art 64**

#### **Disposizioni particolari in materia di ATTIVITA' ESTRATTIVA DI CAVA**

1. L'attività estrattiva di cava è disciplinata dalla legge regionale 7 giugno 1989, n. 30.
2. Il Piano Urbanistico Comunale definisce una specifica zona "Dcava" per la classificazione urbanistica delle aree riservate alle attività estrattive di cava autorizzate o per le quali è in corso richiesta di autorizzazione ai sensi della citata L.R. n. 30/1989.
3. La zona "Dcava" comprende le aree destinate alle attività estrattive e le aree di rispetto e a servizio delle attività industriali connesse.
4. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal progetto di coltivazione per il quale è emesso il provvedimento di autorizzazione dell'Assessore Regionale dell'Industria, nonché quelli relativi alle attività industriali connesse autorizzate ai sensi di legge.
5. Nelle aree della zona "Dcava" individuate come aree di rispetto dal progetto di coltivazione, nonché in quelle temporaneamente non utilizzate per le attività estrattive o per le connesse attività industriali, è posto il vincolo dell'inedificabilità assoluta.  
Sono inoltre vietate le seguenti attività e destinazioni:
  - a) dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

- b) accumulo di concimi organici;
  - c) apertura di pozzi;
  - d) discariche di qualsiasi tipo;
  - e) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose;
  - f) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - g) stazzo di bestiame.
6. Al fine di ricostruire sull'area ove si è svolta attività di cava un assetto finale dei luoghi ordinato e funzionale, volto alla salvaguardia dell'ambiente naturale ed alla conservazione o recupero delle migliori possibilità di riuso del suolo, il ripristino ambientale conseguente alla cessazione dell'attività estrattiva dovrà completarsi secondo le prescrizioni di cui al precedente Art. 52.

## **Art 65**

### **Adempimenti in materia di TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

1. Il P.U.C. pianifica gli interventi infrastrutturali e la localizzazione delle aree per le nuove attività produttive, sportive e ricreative e delle postazioni di servizi commerciali polifunzionali secondo le prescrizioni della Legge Quadro sull'inquinamento acustico 26 ottobre 1995, n. 447.
2. Ai fini dell'applicazione della L. n. 447/95, alla formale classificazione del territorio comunale secondo i criteri che saranno stabiliti dalla Regione Sardegna, al coordinamento degli strumenti urbanistici già adottati con le determinazioni assunte in sede di classificazione, ed all'eventuale adozione di Piani di Risanamento Acustico si provvederà dopo la promulgazione della Legge regionale con la quale si definiranno i detti criteri ai sensi dell'Art. 4, comma 1, della L. n. 447/95.
3. Il controllo del rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico all'atto del rilascio delle concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, nonché all'atto dell'adozione dei provvedimenti comunali che abilitano all'utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture e dei provvedimenti di licenza e di autorizzazione all'esercizio di attività produttive, avverrà nel rispetto delle prescrizioni della L. n. 447/95 e secondo le modalità stabilite dalla Legge regionale che sarà adottata ai sensi dell'Art. 4, comma 1, della stessa legge 447/95. In ogni caso si devono rispettare i livelli massimi di rumorosità fissati dal D.P.C.M. 1 Marzo 1991.

## **Art 66**

### **NORME DI SALVAGUARDIA**

1. A decorrere dalla data della deliberazione del Consiglio Comunale d'adozione del Piano Urbanistico, e fino all'entrata in vigore del Piano definitivamente approvato, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale è sospesa, con provvedimento motivato da comunicare al richiedente, ogni determinazione sulle domande di Concessione o Autorizzazione edilizia e di approvazione di Piani di Lottizzazione riscontrate in contrasto con il Piano adottato.
2. Sono fatti salvi *gli interventi per i quali alla data di adozione del P.U.C. siano state formalizzate, con esito positivo, le determinazioni sulla domanda di concessione o autorizzazione edilizia* e salve le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate fino alla data di adozione del P.U.C. e, ancorché non ancora convenzionati, i Piani di Lottizzazione in vigore, la cui pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna è intervenuta entro tale data.
3. Qualora, in seguito a provvedimento dell'Organo Regionale di Controllo, si rendesse necessaria la riadozione del Piano, le sospensioni di cui ai commi precedenti decorrono, per tutto il territorio interessato dal Piano stesso, dalla data della deliberazione comunale di riadozione del Piano.
4. Le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni dalla data di deliberazione di cui al primo comma.
5. Le norme di salvaguardia di cui ai commi precedenti sono estese ai casi d'adozione di Piani Particolareggiati.